

URBANSTAR CORPORATE UPDATE



アーバンスター・コーポレート・アップデート - 2018年12月21日

アーバンスターは、2018年9月のコーポレート・アップデート以降の弊社の出来事や案件の進捗について投資家の皆さまにご報告できることを光栄に存じます。弊社のプロジェクトプランナー（シビックワークス）はさまざまな規制機関と会合を続け、アーバンスターのプロジェクトを市の都市計画イニシアチブに合わせて調整を行っています。

以下に各アーバンスタープロジェクト、地域内のインフラ及び経済情報、プロジェクトプランナーやカルガリー都市区域委員会が把握している最新情報の概要をお届けします。その他の情報に関しては、アーバンスター・コーポレートウェブサイト (www.urbanstarcapital.com) を参照してください。

政府・規制

地域中間成長計画が全会一致で可決

2018年1月、カルガリー都市区域委員会（Calgary Metropolitan Region Board - CMRB）が州政府の成長管理プログラムに従うために設立されました。このたびカルガリー都市区域委員会は、エリアの人口成長や将来のコミュニティに向けた公共事業をまとめた中間成長計画（IGP）の作成を終えました。中間成長計画は9月終わりに発表され、10月初めに開かれたカルガリー都市区域委員会で全会一致で採択されました。今後、カルガリー都市区域委員会は中間成長計画の解釈と実施について引き続き会合を持ち、同計画の具体的な側面をすべての委員に理解してもらうよう徹底します。

アーバンスターは、この中間計画が全会一致で採択されたことを歓迎しています。弊社プロジェクトチームは、中間計画実施による先の決定は、成長計画実施の今後の側面を決定し、明確化するのに役立つと考えています。プロジェクトチームは、カルガリー都市区域委員会の会合に引き続き参加し、実施プロセスにおいて同委員会から提起される可能性のある必要な調整を行います。

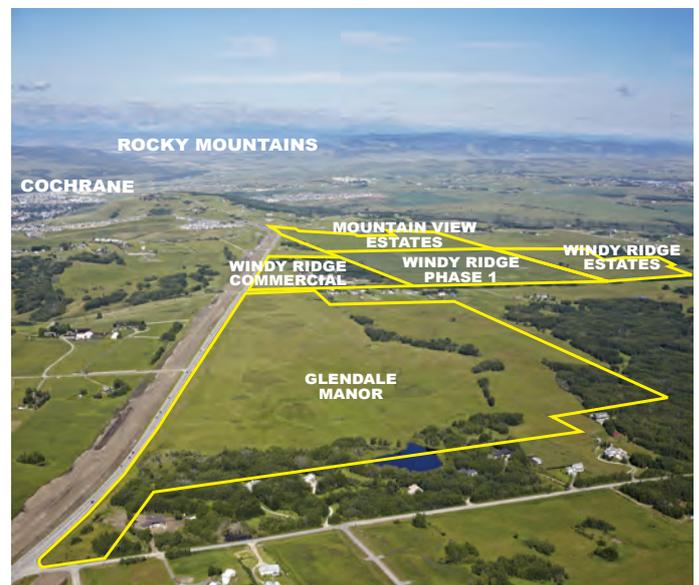
アーバンスター土地開発計画

アーバンスター・グレンデールマウンテンビュー

アーバンスターのグレンデールマウンテンビューは、コクラン北東端のグレンデール・ベアーズパウ地区にある674エーカーの敷地からなり、カルガリー-コクラン地域で最大の土地所有規模を誇ります。カルガリーのダウンタウンから車で約25分、コクランのダウンタウンからは約5分の距離です。本プロジェクトにはグレンデールマナー、ウィンディリッジフェーズ1、ウィンディリッジエステーツ、ウィンディリッジコマースシャル、マウンテンビューエステーツが含まれます。

考えられる「新都市開発地」の区分

グレンデールマウンテンビューのコンセプトプランは、2017年12月のロッキービュー郡による評価を受けて承諾され、同郡の提案するコンセプトプランのリストに含まれています。



先ごろ、プロジェクトチームは同郡の都市計画チームから提出したコンセプトプランに対するコメントとフィードバックを受け、主に運輸交通と上下水道に関する検討事項に重点を置いた変更内容を織り込みました。プロジェクトチームは運輸技術者と提携して、運輸交通影響評価に改訂を加え、郡の運輸交通担当者からのフィードバックを取り入れる作業をしています。また、上下水道の衛生管理の選択肢についても留意し、グレンデールマウンテンビュープロジェクトの進捗に合わせて事業者との話し合いを重ねていく予定です。

カルガリー都市区委員会 (CMRB) が新たに採用した中間成長計画 (IGP) に従い、グレンデールマウンテンビュープロジェクトは「新都市開発地」として区分されると理解しています。この区分には、当プロジェクトのコミュニティ的な性格がより含まれており、公共交通や近隣のアクティビティセンターなどを含めた完全なコミュニティとしての姿を反映するものです。

グレンデールマウンテンビューのコンセプトスキームの提出プロセスでは、カルガリーとエドモントン両地域に対するアルバータ州政府のマンデートを考慮して、「成長計画」を作成しなければなりません。アルバータ州政府の2017年マンデートに呼応して、カルガリー市とその周辺地域は、カルガリー都市区委員会を2017年後半に設立し、州のマンデートに応えるため現在成長計画に取り組んでいます。

アーバンスタープロジェクトチームは、グレンデールマウンテンビューコンセプトプランを提出し、現在ロッキービュー郡からベアーズパウ地域の建設計画の修正案が出されるのを待っているところです。また、同郡は、大きな土地利用に関する意思決定を行うに先立ち、カルガリー市都市区委員会の最終的な成長計画が方向性を明らかにするのを待っている状態です。この間、プロジェクトチームは中間成長計画の実施をモニタリングすることで、プロセスと今後の意思決定への理解を深めています。

カルガリー都市区委員会のスケジュール

承認と公聴会のスケジュールは、現在カルガリー都市区委員会、ロッキービュー郡と市関係者により調整されています。(グレンデールマウンテンビューが所在する)ロッキービュー郡は、カルガリー都市区委員会の成長計画における同地域の詳細がより明らかになるまで、特に、アーバンスターにグレンデールマウンテンビューコンセプトプランの公聴会を遅らせ、ベアーズパウ地域建設計画修正案が出るまで待つよう依頼してきました。

アーバンスターとそのプロジェクトマネージャーは、以下の理由からロッキービュー郡の要請に従います。

(i). ロッキービュー郡は、カルガリー都市区委員会の成長計画がより明確になり、最終案が出るまで大きな土地利用に関する意志決定を行えない。

(ii).アーバンスターとそのプロジェクトマネージャーは、ロッキービュー郡と良好な関係を築いており、アーバンスターが計画プロセスに協力できない場合、その関係を損ねる可能性がある。

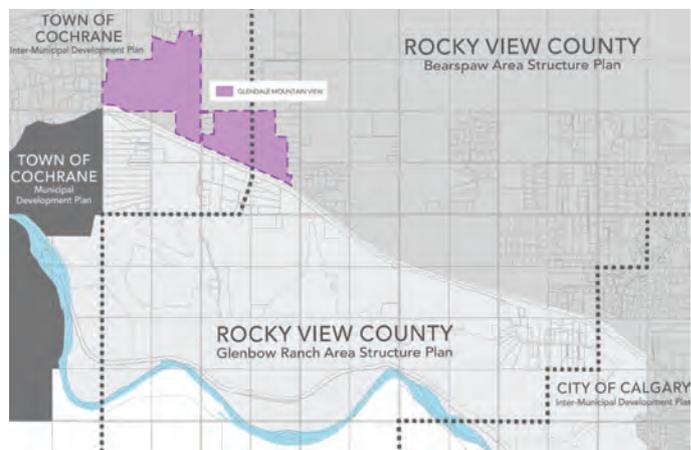
(iii).アーバンスターには、カルガリー都市区委員会がより大きな建物や高い人口密度を望んでいると確信できる十分な理由がある。また、新しい規制が実施される前に公聴会を開くのは効率的ではない。

(iv).提案通りにカルガリー都市区委員会が許容密度を高める場合、アーバンスターはグレンデールマウンテンビューコンセプトプランを迅速に改訂し、見直しと公聴会に備え有利なポジションに立てる。また、許容密度が高くなる場合、グレンデールマウンテンビューの完成後資産価値も高まる可能性がある。

(v).カルガリー市は、当プロセスに過半数支持を得ており、建物密度を高める希望を公にしており、これはグレンデールマウンテンビュープロジェクトに利益となりうる。

アーバンスターは、プロジェクトが計画通り進捗しており、シビックワークスは市区町村レベルでのコンセプトプラン承認において、95%の成功率を誇ることを改めて付け加えたいと思います。アーバンスターは、グレンデールマウンテンビューコンセプトプランの提出先として当プランを現在評価しているロッキービュー郡ならびに他の政府機関と、今後も慎重に協議を続けていきます。

グレンデールマウンテンビュー - コンセプトプランのリンク



アーバンスター ホースクリーク フェーズ1&2

ホースクリークは、アーバンスターが提案する開発で、コ克蘭のやや北にある280エーカーの土地からなり、コ克蘭ノース北部地域都市計画 (ASP) に含まれます。この開発地はコ克蘭とロッキー山脈との間にあり、都会と自然の両方に近接した生活を送りたい方々にぴったりの場所となります。

コンセプトプラン - 建物密度が高まる可能性!

7月9日、ホースクリークプロジェクトチームとエンジニアリングパートナーは、ロッキービュー郡の都市計画部門と会合を持ち、ホースクリーク開発コンセプトを紹介し、今後のプロジェクト事業について話し合いを行いました。現在、シビックワークスの予定通りにプロジェクトは進んでおり、プロジェクトチームは引き続き、ロッキービュー郡、コ克蘭町、ならびに近隣地域のデベロッパーと提携して利用できる選択肢について、分析や議論を重ねていきます。アーバンスターのプロジェクトマネージャーやさまざまな規制機関は、公共サービスに関する具体的な行動は起こさないこと、カルガリー都市区委員会が成長計画の最終案を出してから、すべての公的協議は再スケジュールすることで合意しています。その間に、開発前地質工学調査を行い、今後の開発を行う土壌の化学成分調査をテストしていきます。

ホースクリークプロジェクトの許容密度増加に関しては、ロッキービュー郡と継続的な話し合いを行っています。先ごろの中間成長計画の採用に伴い、密度増加の可能性が高まることで、敷地デザインをさらに洗練されたものにできる可能性が強まっています。先のコーポレート・アップデートでもお伝えしたとおり、ホースクリークプロジェクトは現在、1エーカーあたり1ユニットが許容されていますが、30%以上の緑地スペースがコンセプトプランに割り当てられる場合、この許容数値が高められる可能性があります。継続的な話し合いを続けながら、1エーカーあたり1-2ユニットへと密度増加が認められる場合、ロッキービュー郡の敷地計画をより洗練されたものにできることから、アーバンスターはプロジェクトの資産価値を高めることができるのではとの期待を高めています。

ホースクリーク - コンセプトプランのリンク



アーバンスターホームズ&デベロップメント マルチファミリープロジェクト

ジェシカ (Jessica)

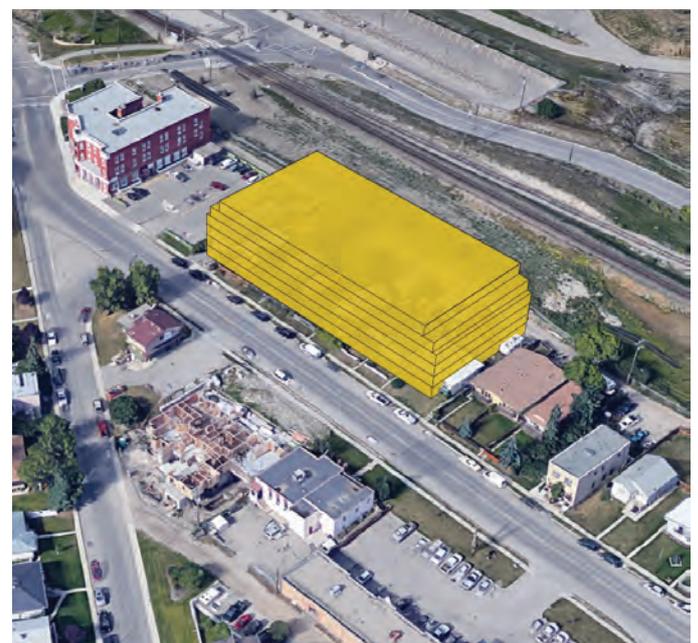
ジェシカはアーバンスター独自のマルチファミリー用コンドミニアム開発計画です。カルガリー市南東のオグデン再開発区域に建てられます。

開発地における環境現場評価(ESA1)は、7月に完了しており、その所見では環境現場評価(ESA2)を地質工学調査と同時に行うことが要請されました。環境現場評価(ESA2)がこのたび完了しましたが、最終報告書では、すべての土壌サンプルが該当するガイドラインを満たしており、敷地内でさらなる土壌品質評価を行う必要はないとの結論が出されました。今後数か月で土地利用の再指定申請を正式に提出し、プロジェクトデザインがより詳細に決まってから、事前開発調査(土木パートナー、交通、工学、アンケート)を開始します。

先ごろ、カナダ連邦政府がグリーンライン路面電車プロジェクトの初期段階に15億3000万ドルの助成金拠出を確約したことで、カルガリー市はオグデン地域周辺の道路やインフラの整備工事に着手しています。特に、オグデンロード(ジェシカ所在地)は、地元住民ならびに地元企業が利用する近隣の目抜き通りとなるよう構想されており、カルガリー市はコミュニティ中心部での大型トラックの通り抜けを禁じるよう道路の再区分を行います。これは、産業用大型車両の通行禁止、新しい陸橋や地下道の建設、および主なアクセス道路の拡大が見込まれることから、現在また将来のオグデンの住民にとって朗報となります。

グリーンライン路面電車建設プロジェクト

ジェシカ - コンセプトプランのリンク



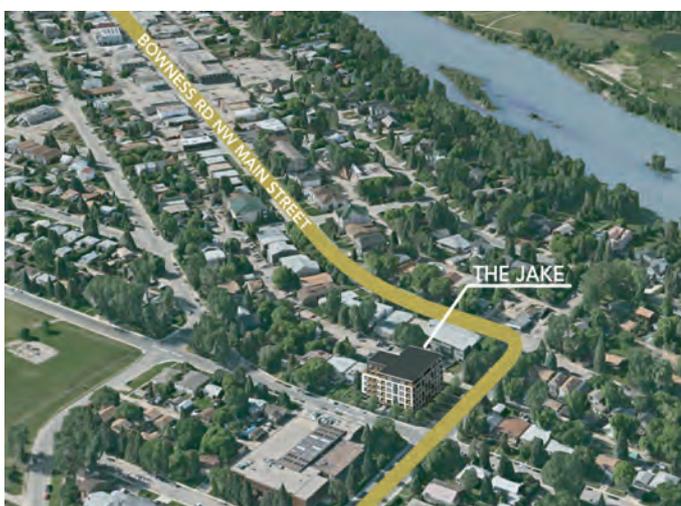
ジェイク(Jake)

ジェイクはアーバンスターの最高級マルチファミリー用コンドミニアム開発となり、ボンネス区域再開発の最初のプロジェクトとなります。6階建て住宅用66ユニット、および地下駐車場を含むジェイクの規模や計画は、カルガリー市メインストリート開発と同調し、ボンネス区域の将来を導く道しるべとなります。

ジェイクのプロジェクトチームは、2018年7月半ばに土地利用の再指定申請、2018年8月終わりに開発許可申請を提出しています。いずれの申請もカルガリー市当局の評価の最中であり、プロジェクトチームは、要請された微細な調整を行って詳細にわたる評価に応じています。チームの建築パートナーはジェイクのデザインに若干の修正を行っており、シビックワークスはカルガリー市計画委員会との会合に向けて調整内容を組み込んでいるところです。

現在、プロジェクトチームはカルガリー市が現地計画の更新を終えて、計画委員会との会合、あるいは土地利用再指定ならびに開発許可に関する議会の公聴会の日にちが指定されるのを待っている状態です。

[ジェイク - コンセプトプランのリンク](#)



インフラと経済に関する最新情報

カルガリー郊外の人口増加が進行中

2009年以降、カルガリー市とその周辺地域においては、特に市の中心部から離れた周辺部が、人口密度の高いコミュニティ形成の重点地区となりつつあります。これらの新しいコミュニティは、徒歩圏で生活できるコミュニティを形成していくという新しいポリシーやガイドラインに沿っており、コミュニティの中で、生活、仕事、レジャーを楽しむことができます。

今後、新しいコミュニティは、新たな市開発計画に従って構築されることになり、開発可能用地1ヘクタールにつき住民60人ならびに雇用口60件を最低要件とし、今後のリニューアルや集中化により1ヘクタールあたり住民70名、雇用口70件までを確保可能とする、より厳格な密度要件を提示しています。今年、カルガリー市議会は、人口密度を上げた新たな基準で建築される14の新しいコミュニティを承認しています。

[カルガリーで高まる人口密度](#)



LNGカナダのガスに日本のバイヤーが集まる

東京ガスと東邦ガスは、400億ドル規模のLNGカナダプロジェクトにおいて、15%の出資を行う三菱商事よりLNGを購入することを発表しました。これまでに述べた通り、LNGカナダは、カナダの天然ガスをより高値で流通できるアジアの輸出市場へのアクセスを得て、カナダの天然ガス生産業者として初めての大きな機会を迎えます。「このプロジェクトを立ち上げることで、三菱商事はLNG供給ポートフォリオを多角化させ、アジアの顧客へのより安定したエネルギー供給を可能にしたい」と三菱商事エネルギー事業グループCEOの高岡英則氏は述べています。完成すると、このプロジェクトはアルバータ州とブリティッシュコロンビア州の雇用拡大と経済開発の機会成長に貢献します。

LNGカナダのガスに日本からの買い付け



雇用機会において世界第3位を誇るカルガリー

世界で最も仕事を見つけやすい都市が発表され、カルガリーは世界中の都市の中から第3位に選ばれました。カルガリーが米国ボストンとドイツ・ミュンヘンに次ぎ3位となったこのランキングでは、産業の経済力や生活基準、キャリア機会といった要因が考慮されています。現在の予測に基づくと、カルガリーの人口は毎年約1万人増加すると考えられており、今後50年間で130万人の人口増加が見込まれています。以下の翻訳済みリンクを参照してください。

カルガリーの雇用機会は世界第3位



当ニュースレターの掲載内容および情報は、弊社に関する一般情報の提供を目的としたものであり、投資、購入などの勧誘を目的としたものではありません。日本語による文書は弊社英文書を理解しやすいように参照目的に翻訳および要約されたものです。

更に情報をご希望な方は下記へご連絡ください:

Brent Knight (ブレント・ナイト)

バイスプレジデント
インターナショナルセールス

t: (403) 984-4050
c: (403) 815-7600
e: BKnight@UrbanStarCapital.com

1043 19 AV SE, Calgary, AB T2G 1M1, Canada

www.UrbanStarCapital.com

John McMahon (ジョン マクマホン)

アジアパシフィック
シニアバイスプレジデント

t: 03-6452-6050
c: 81-90-1760-3126
e: JMcMahon@UrbanStarCapital.com

〒107-0062 東京都港区南青山 6-12-3-306

www.UrbanStarCapital.com

松下 新

アジアパシフィック
バイスプレジデント

t: 03-6452-6050
c: 080-1184-9445
e: AMatsushita@UrbanStarCapital.com

〒107-0062 東京都港区南青山 6-12-3-306

www.UrbanStarCapital.com