

URBANSTAR CORPORATE UPDATE



アーバンスター・コーポレート・アップデート - 2019年5月

アーバンスターは、2018年12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、弊社が今後数か月間で受領または完了する可能性のある前向きな情報やマイルストーンについて投資家の皆さまにご報告できることを嬉しく思います。弊社のプロジェクトプランナー（シビックワークス）は、さまざまな規制当局と打ち合わせを継続的に行い、自治体の都市計画と同調し、土地使用や建築密度の価値を最大化させながら自治体の地区規制に従っていることを確認しています。

以下に各アーバンスター案件、地区内のインフラ及び経済情報、アーバンスター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.urbanstarcanadaland.com) を参照してください。

政府・規制

アルバータ州 - 連合保守党が州選挙で勝利

4月16日に行われたアルバータ州選挙で、連合保守党 (UCP) が圧勝し、87議席のうち63議席を獲得して与党政権を確立しました。連合保守党は、一般に均衡予算、減税、規制緩和ならびにビジネスと経済成長への全面支援を重視しています。アーバンスターはこの選挙結果を好意的に受け取っており、連合保守党が小規模、大規模両方のビジネスが繁栄する環境を形成してくれると確信しています。

この政権交代により、アーバンスターは連合保守党が、2017年に前政権が掲げた地域成長計画を見直すであろうと希望をもっています。

連合保守党による見直しが行われる場合、当成長計画が廃止されるとは予想しがたく、土地開発プロセスを停滞させている規制緩和に動くであろうとの考えを当社は強く持っています。アーバンスターは今後の成長の適切な予測や計画へのニーズを認識しており、当成長計画が適切に実施される場合、人口密度の増加が許容されることで弊社土地開発プロジェクトの付加価値が高まる見込みがあると確信しています。

中間地域成長計画 - 継続中の話し合い

アーバンスターのプロジェクトチームは、アルバータ州のマנדートである地域成長計画（成長計画）に関して、カルガリー都市区域委員会 (Calgary Metropolitan Region Board - CMRB) の進展をモニタリングしています。現在、特に新しい情報が発表されることはなく、カルガリー都市区域委員会は継続的な計画に関する討議を重ねています。以下は現在までの成長計画の進展をまとめたものです。

2018年1月、カルガリー都市区域委員会は州政府がマンドートとする成長管理プログラムを遵守する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2018年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が理解するよう徹底します。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・グレンデルマウンテンビュー

アーバンスター・グレンデルマウンテンビューは、コクラン北東の端、グレンデル・ベアーズパウ地区にある674エーカーの土地からなり、カルガリー中心部から25分ほどです。本プロジェクトにはグレンデルマナー、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シャル、マウンテンビューエステーツが含まれます。

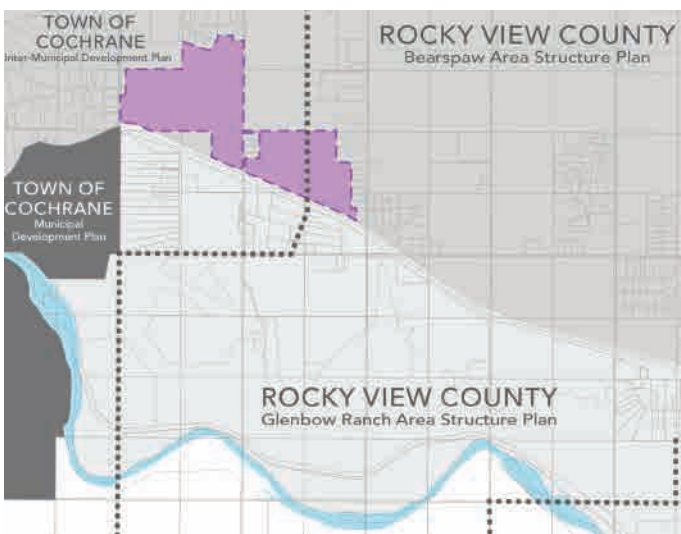
コンセプトプランガイドと再提出

先ごろプロジェクトチームはロッキービュー郡行政よりコメントを受け取り、より明確な方向性を得ることができました。グレンデルマウンテンビューのコンセプトプランを改訂し、新しい情報との整合性を図ります。コメントは同郡のさまざまな部署から寄せられており、ロッキービュー郡が検討する同様のプロジェクトとの一貫性を保つことを目的としています。アーバンスターは、数週間後に改訂版を作成し、2019年5月末までに同郡へ書類を再提出する予定です。プロジェクトチームは継続的なベアーズパウ地域都市計画(ASP)の修正プロセスについても、同地区へのサービスに新たな機会を提供する可能性があることから見直します。

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。アーバンスターは、グレンデ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reek フェイズ1&2

ホースクreekは、アーバンスターが提案する開発で、コクランのやや北にある280エーカーの土地であり、コクランノース都市計画に含まれます。この開発地はコクランとロッキー山脈との間にあり、都会と自然の両方に近接することを希望する方々にぴったりの場所となります。

コンセプトプラン -人口密度増加の前例が作られる

先日行われたロッキービュー郡との話し合いの後、アーバンスターのプロジェクトチーム(シビックワークス)は、コクラン北部コンセプトスキームの区画内で人口密度増加の前例が作られていることを確認しました。これはアーバンスターにとって朗報で、この前例に基づきコクラン北部地域都市計画を訂正するための書類を提出します。現在のホースクreek開発地設計、そしてロッキービュー郡の申請承認に基づき、人口密度の増加が許容されることでプロジェクト内に約20の追加区画が生まれることとなります。

コクラン北部地域都市計画への訂正が無事なされることで、この前例ではオープンスペースが指定された最低30%以上を上回ると、2エーカー追加ごとに1.65住戸が認められます。今後、アーバンスターはホースクreekプロジェクトの人口密度を高めて進め、プロジェクトに付加価値をもたらすことができると考えています。

ホースクreek - 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

ジェシカはアーバンスター独特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。

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ました。アーバンスターのプロジェクトチームは、建物の設計に影響及ぼす可能性がある、グリーンライン路面電車駅プラットフォーム用の土地利用における道路割当要件の市条例に関して、市不動産・開発事業チームと連絡を取っています。プロジェクトチームは、交通・土木技術の専門家と機能的研究を行って、ジェシカ物件における道路割当の市条例の実施は不要であることを証明しようとしています。最終的な土地区画合併が固まったら、アーバンスターのプロジェクトチームはより詳細な設計、ステークホルダーの取り組みプロセス、正式な土地利用の再指定段階へと焦点を移していきます。

[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

ジェイクはアーバンスターで最初のマルチファミリー用コンドミニアム開発となり、ボウ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、ボウネス区域の将来を導く道になるとなります。

カルガリー市による土地利用再指定の承認

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ました。いずれの申請もカルガリー市行政担当者によって評価され、2019年1月10日にはジェイクに対するカルガリー市計画委員会 (CPC) による10分間の審理と評価が行われました。この規模のプロジェクトにしては短時間のものでしたが、適切な規模と高品質な設計に高い評価を受けました。審理の結果によって、カルガリー市計画委員会は全会一致で市議会にプロジェクトの承認を推奨しています。

市議会によるジェイクの公聴会は2019年2月25日に行われました。プロジェクトに支援において、ボウネス地域振興会とボウネス・ビジネス向上協会は、プロジェクトチームの高い品質、考え抜かれたデザインと徹底した地元との取り組みプロセスを取り上げ、プロジェクト支持の書状を提出しています。この見直し後に、カルガリー市議会は全会一致でジェイクの土地利用再指定をMU-1f3.0h22に(混合利用：一般地区)承認する決議を行いました。さらに、建設に向けてプロジェクトが進捗するにつれ、満たす必要のある前向きな条件の提示をもって、プロジェクトの開発許可が2019年3月7日に承認されています。市議会の承認は、プロジェクトの土地価値を大きく引き上げ、プロジェクトのデザインに基づき提案中のコンドミニアム66戸の建設を可能とするため、アーバンスターにとって重要なマイルストーンです。

[ジェイク - コンセプトプランのリンク](#)



カルガリー市のインフラと経済の最新情報

コクラン – 北のシリコンバレー

コクランは、ガーミンカナダ、4 iii イノベーションズ、ハンターウッドテクノロジーズ、およびマックスシングスなど、大きなテクノロジー企業6社の本拠地となっており、積極的な人材雇用が行われています。先ごろサンセットマガジン誌は、コクランを北米の「人生に大変革をもたらす場所の上位20位」の1つに選出しています。カナダからランク入りしたのは、コクランだけです。ジェフ・ジェナン コクラン市長は、「私たちはビジネスを促進する環境づくりに取り組んでおり、スタートアップ企業や移転を求める企業を歓迎しています。低い事業税、強固なネットワークやインターネット機能を提供する最新のファイバーネットワーク、カルガリー国際空港へのアクセスのよさが組み合わさって、コクランは新しいビジネスを引き付ける要因となっています。」と述べています。

出典：カルガリーヘラルド紙 - 2019年2月9日

コクラン – インフラのアップグレード開始

コクランの現在の人口は約2万8000人。ここ10年の持続的成長は、成長による多少の痛みを伴うものでその最たるものが交通渋滞です。コクラン町は地元のインフラを計画・アップグレードすることで積極的に対応しており、次の人口増加に備えています。5400万ドルをかけたフリードマン橋建設プロジェクトはすでに着工しており、2020年の終わりに完成予定です。完成するとこの橋はコクランを南北に結び、交通渋滞を緩和して通勤時間の短縮に貢献します。

出典：カルガリーヘラルド紙 - 2019年2月9日

カルガリー – 新しいアリーナに関する話し合い

カルガリー市は、1983年に竣工したスコシアバンク サドルドームの建て替えに関して、カルガリー・スポーツ・アンド・エンターテイメント社との話し合いを正式に再開していませんが、市委員会は新たに6億ドルのNHLホッケーアリーナへの資金供給先を探していると話しています。新アリーナの建設は近年の重要な話題となっており、ジェフ・デイビソン市議会議員は、同委員会が固定資産税率に影響を及ぼすことのない、公共・民間両方のパートナーから資金調達を目途を付けたことを確認しています。提案された開発プロジェクトはサドルドームに隣接して建設され、BMOセンターの大幅な拡張を含んでおり、カルガリー市がより大きなコンベンションを開催できるようにします。またカナダ連邦政府は、BMOコンベンション・アンド・トレードセンターの拡張へ、1億6660万ドルの資金援助を行うことを発表しており、州政府ならびにカルガリー市両方からも1億6660万ドルの追加資金を確保しています。デイビソン議員は、計画はまだまだ中途段階にあるが、プロジェクトが前進すると、この建設はおそらく2020年終わりが2021年の初めにスタートするだろうと述べています。

新しいアリーナに関する話し合い

連邦政府の助成金



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。

詳しく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.UrbanStarCanadaLand.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.UrbanStarCanadaLand.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.UrbanStarCanadaLand.com

光岡 隆宏
アジアパシフィック
バイスプレジデントセールス

t: 03-6452-6050
c: 090-6508-3125
e: TMitsuoka@UrbanStarCapital.com

〒107-0062 東京都港区南青山
6-12-3-306

www.UrbanStarCanadaLand.com