

URBANSTAR
CORPORATE UPDATE



アーバンスター・コーポレート・アップデート - 2019年8月



コクランノース都市計画のデベロップメント

アーバンスター・ホースクリーク・デベロップメントに隣接するコクラン北部地域の構成計画(コクランノース都市計画)の近くで、アーバンスターはエキサイティングなニュースを入手しました。具体的には、コクラン・レイクのモンテラ・コミュニティの土地デベロッパーであるマクドナルド・コミュニティ社が、提案中のコクラン・レイク・ビレッジ近隣計画を追加することにより、コクラン・レイク・ビレッジ計画内にあるコクラン・レイク概念構想を修正しています。提案されたコミュニティは、アーバンスターのホースクリーク・デベロップメントの土地とコクラン・レイクのコミュニティのすぐ東に隣接しています。下の図3は、コクラン・レイク・ビレッジ周辺計画地域の境界と、アーバンスター・ホースクリークの土地への隣接地の輪郭を示しています。図1は、コクラン・レイクのモンテラにある家の典型的な例です。

マクドナルド・コミュニティズ社は、ブリティッシュコロンビア州とアルバータ州で積極的に活動しており、これらの州で高い社

会的価値を備えた印象的なレガシープロジェクトを実施しています。彼らは、美しく計画されたハイエンド・コミュニティであり、これもまたロッキー・ビュー郡にある「ベアーズパウのウォーターマーク」を開発しました。マクドナルドは、主に一戸建てコミュニティと複数所帯用コンドミニアムプロジェクトの開発に焦点を当てており、4,000を超える高品質の住宅と不動産物件を創り出しています。マクドナルド・コミュニティ社は定評があり評判が高いデベロッパーであり、この地域はコクラン・レイクに最高品質の望ましいコミュニティが追加されて恩恵を受けます。

マクドナルド・コミュニティ社が実施するプロジェクトのポートフォリオは、次のリンクをご覧ください。:
macdevcorp.com/portfolio

コ克蘭・レイク・ビレッジ - 提案された変更点

コ克蘭・レイク・ビレッジ近隣計画を追加する修正案には、次のものが含まれます。



1. コ克蘭・レイク・ビレッジの土地を集落ベース(ハムレット)の土地利用区画に指定し直すことで、1エーカーあたり最大2.3ユニットまでの建物密度が認められます。この計画では、合計800の住居ユニット(主にいくつかのタウンハウス・ユニットを含む一戸建て住宅)と、348エーカーの土地に27%のオープンスペースを提案しています。

2. 便利な商業小売施設を導入し、コ克蘭・レイクの一部への一般アクセスを可能にし(湖岸線の改善)、水質や衛生的な下水道システムの向上、外部道路や隣接地域への地域通路を拡大します。

図2は、提案されたコ克蘭・レイク・ビレッジの設計を示しています。

アーバンスターがコ克蘭・レイク・ビレッジの提案をサポート

ロッキー・ビュー郡は、コ克蘭・レイク・ビレッジ近隣計画を可

能にするために、コ克蘭・レイクの概念構想の指定変更案と修正案を、アーバンスターおよび他の地域の地主に正式に配布しました。アーバンスターのプロジェクトチームは、この提案を慎重にレビューし、ロッキー・ビュー郡に、この提案とコ克蘭・レイク・ビレッジ近隣計画に対する強い支持を表明する手紙を提出しました。この提案を支持する決定は、コ克蘭ノース都市計画内における継続的な成長と開発のつながり、またアーバンスター・ホースクリーク・フェーズ1&2にとっても重要です。アーバンスターは支持の手紙の中で、より大きな地域に提供できる上下水道システムの開始を検討するロッキー・ビュー郡の改革者として、この開発を強く支持しました。アーバンスターは、コ克蘭ノース都市計画エリアを改善するための地域サービス戦略の開発に自発的に参加します。

地域サービスおよび公益事業：

提案されたコミュニティを開発するには、モンテラのコミュニティからコ克蘭・レイク・ビレッジへのサービスと公益事業の拡大が必要です。マクドナルド・コミュニティは拡張に伴う費用を負担し、アーバンスターはサービスや公益事業へより便利にアクセスすることで、アーバンスターまたはコミュニティデベロッパーの将来のコストを削減できます。コ克蘭・レイク・ビレッジ近隣計画は、この地域の衛生および給水システムの拡大をする上で推進力になる可能性があり、アーバンスターはホースクリーク開発のための地域サービス案を提出します。地域のサービスシステムは、ロッキー・ビュー郡が運営することが予想されます。

開発可能面積	ヘクタール	エーカー	%
	140.86	348.07	100.00
居住用	67.46	166.70	47.89
フロントドライブウェイ付き一戸建て	20.96	51.79	14.88
リヤレンドライブウェイ付き一戸建て	32.93	81.37	23.38
邸宅	12.31	30.42	8.74
タウンハウス	1.26	3.11	0.89
オープンスペース	38.12	94.18	27.07
自治体保有地 (MPO)	38.12	94.18	27.07
商業用地	1.11	2.75	0.79
ビレッジコア	1.11	2.75	0.79
公益事業用地	0.63	1.56	0.45
洪水調節池 (PUL)	0.63	1.56	0.45
道路	33.54	82.88	23.81
道路-都市部幹線道路 (35.0m)	6.48	16.01	4.60
道路-住宅地幹線街路 (35.0m)	3.89	9.61	2.76
道路-都市部住宅地(20.0m)	20.25	50.04	14.38
道路-通路 (6.0m)	2.92	7.22	2.07



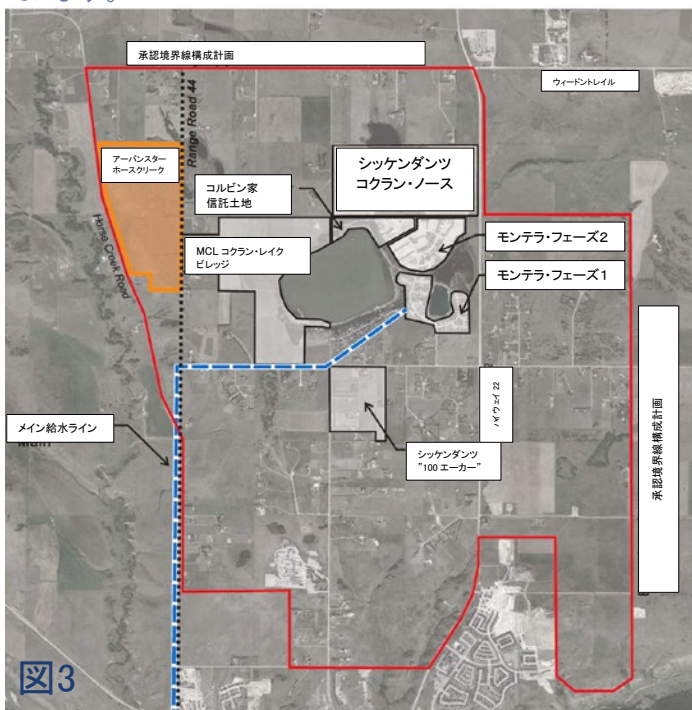
図2

邸宅	自治体保有地
フロントドライブウェイ付き一戸建て	ビレッジコア
リヤレンドライブウェイ付き一戸	洪水調節池
タウンハウス	

道路とインフラストラクチャー :

提案されているコ克蘭・レイク・ビレッジ近隣計画で述べられているように、コミュニティはレンジ・ロード44を通じて西からアクセスでき、コミュニティ・デベロッパーは、ロッキー・ビュー郡が満足するために必要なレンジ・ロード44のアップグレードを行う責任があります。アーバンスターは、ホースクリークデベロップメントへ東からのアクセスポイントであるレンジ・ロード44のアップグレードの恩恵を受けるため、アーバンスターの全体的な将来のインフラストラクチャーコストが削減されます。この近隣計画では、レンジ・ロード43やコ克蘭・レイク・ロードなど、アーバンスター・ホースクリークの土地にアクセスするために利用されるエリア道路のアップグレードも必要です。

図3は、エリア開発、道路、インフラストラクチャーの概要を示しています。



↑ ホースクリーク開発への露出の増加 :

コ克蘭・レイク概念構想の最近の承認(2018年2月、425の住居、316エーカーのうち72%のオープンスペース)、およびコ克蘭・ノース・ビレッジ計画内のコ克蘭・レイク・ビレッジ近隣計画の承認待ちは、この分野に対する消費者の関心が持続していることを示しています。コ克蘭・レイク地域の成長が続くにつれて、コミュニティデベロッパーや将来の住宅購入者が、アーバンスターのホースクリーク・プロジェクトを目にする機会が増えることは疑いありません。承認されたコ克蘭北部地域の構成計画内に位置し、コ克蘭・レイク・ビレッジ近隣計画に隣接し、ロッキー山脈の眺めを遮ることのないよう、ホースクリークプロジェクトがコミュニティ開発のための戦略的合筆で

あるという原則を、アーバンスターは引き続き支持します。1エーカーあたり2.0ユニットから2.3ユニットの建物密度の承認は、アーバンスターのホースクリークデベロップメントに隣接する土地で、このエリアでより効率的な利用の先例を示しています

図4

完工後の潜在的収入予測 - 現行ポリシー		
フェーズ	1	2
エーカー	120	160
“現行ゾーニング”	集団住居地	集団住居地
エーカー当り戸数 (UPA)	1	1
ユニット数	142戸まで	174戸まで
承認平均販売価格 (ASP)	コ克蘭北部ASP	コ克蘭北部ASP
ユニット当りの市場価格	500K	500K
承認概念計画での30%グリーンスペース付きエーカー当り戸数	2戸まで	2戸まで

完工後の潜在的収入予測 - ポリシー変更後		
フェーズ	1	2
エーカー	120	160
“現行ゾーニング”	集落住居地	集落住居地
エーカー当り戸数 (UPA)	*2.3	*2.3
ユニット数	276戸まで	368戸まで
承認平均販売価格 (ASP)	コ克蘭北部ASP	コ克蘭北部ASP
ユニット当りの市場価格	500K	500K
承認概念計画での30%グリーンスペース付きエーカー当り戸数	2.3戸まで	2.3戸まで

図4は、現在のホースクリークの密度許容値とユニットあたりの推定値(上)、および1エーカーあたり2.3ユニットの最大値に達した場合の最適な密度とユニットあたりの推定値(下)のチャートです。最適な密度のシナリオは、コ克蘭・レイク・ビレッジの修正密度が承認され、その後、ホースクリークデベロップメントが同一の承認を受けることを条件としています。

地域のメリット

- ✓ 土地1エーカーあたりの税収増加
- ✓ インフラストラクチャーコストの削減
- ✓ 地域サービス効率化の導入
- ✓ より効率的な利用先例の提示
- ✓ 地域成長戦略のサポート
- ✓ その他

ビレッジの土地利用の指定変更案とコクラン・レイク・ビレッジ近隣計画の承認により、土地の1エーカーあたりの税収が増加し、インフラストラクチャーコストが削減され、地域サービスの効率が向上し、より効率的な利用の先例が提示されます。さらにこの承認は、コクランの住宅の需要増加と地域の成長予測を伴う地域成長戦略をサポートします。

人口と税収の増加は、承認されたインフラストラクチャー開発をサポートします。またその開発には、アーバンスター・ホースクリークの合筆にとって戦略的に重要である地域サービスシステムの開始などが含まれています。コクラン・レイク・ビレッジの修正案に関する詳細は、以下のリンクをご参照ください。

[Proposed Cochrane Lake Village Amendment](#)



このニュースレターに含まれる内容と情報は、投資、購入などを目的とするものではなく、当社に関する一般的な情報を提供するためのものです。日本語の文書は、英語の文章を理解しやすいように翻訳および要約されています。

詳細については、以下にお問い合わせください。

<p>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</p> <p>t: (403) 984-4050 c: (403) 815-7600 e: BKnight@UrbanStarCapital.com</p> <p>1043 19 AV SE, Calgary, AB T2G 1M1, Canada</p> <p>www.UrbanStarCanadaLand.com</p>	<p>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</p> <p>t: 03-6452-6050 c: 81-90-1760-3126 e: JMcMahon@UrbanStarCapital.com</p> <p>〒107-0062 東京都港区南青山 6-12-3-306</p> <p>www.UrbanStarCanadaLand.com</p>	<p>松下 新 アジアパシフィック バイスプレジデント</p> <p>t: 03-6452-6050 c: 080-1184-9445 e: AMatsushita@UrbanStarCapital.com</p> <p>〒107-0062 東京都港区南青山 6-12-3-306</p> <p>www.UrbanStarCanadaLand.com</p>
--	---	---