

グレンデール マウンテンビュー

2019年7月

URBANSTAR 

urbanstargroup.ca

1043 19 AV SE
Calgary, AB T2G 1M1



当社の価値観

当社の信念は、プロフェッショナルかつ客観的な方法で、お客様の側に立って高い品質の提案をするという原則に基づいています。当社は、その専門領域においてリーダーとなるよう努めており、理解、誠実さ、透過性といった価値が伴うサービスに基づく文化の実現に全力をささげています。

当社のプロジェクト

アーバンスター社は、アルバータ州に高価値のカスタムホームと新しいコミュニティの創生に専心する経験豊かな建設業者、建築家、技術者、アーバンプランナーから成るチームを擁しています。一戸建てからメゾネット、集合住宅コンドミニウム、コミュニティの基本計画までをカバーする質の高い、独特のプロジェクトを広い範囲にわたって手掛けています。当社のカスタムホームは、最新の製品やテクノロジーを使って建てられており、美観、性能、耐久性に優れています。

当社の約束

理解、誠実さ、透過性といった当社のコアバリューに基づき、当社はあらゆるプロジェクトにおいて最高の品質とディテールへのこだわりを誇り、最高水準のプロフェッショナリズムをもってサービスを提供し、サービスに基づく文化において当社の事業分野で業界をリードします。



エグゼクティブ サマリー

アルバータ州南部の自然環境は、カナダにおいて非常にユニークなものといえます。環境保全を行いながら、その土地の特徴を大切にすることは、グレンデールマウンテンビューのコミュニティ設計における重要な原則です。

土地の特徴を模倣し、広範にわたる地形や広大な視界を取り込むことで、オープンスペース全体を活用し、スペースを特徴づけ、壮大なロッキー山脈の風景を空間に収めることができます。土地固有の植物を低地に広く植えることで、排水経路や受動的灌漑の利用に活かすことができます。きちんと作られた歩道やその他の小道が、映画のように美しい自然の風景へ無数のアクセスを提供します。アーバンスターのグレンデールマウンテンビュー開発は、住む人のことを考え、自然環境の複雑さを立地環境全体に取り入れ、環境と関わり合いを持てる思慮に富んだ方法で立地環境のすべての側面を反映させています。

ハイウェイ1A沿いのロッキービュー郡に建設されるグレンデールマウンテンビューは、コ克蘭町の北東4キロ、カルガリー市の北西35キロに位置します。非常に質のよい土壤に恵まれた674エーカーのこの土地は、潜在的な完成後資産価値を最適なものとし、一戸建て、複合住宅、商用・小売り利用など、広範な土地利用の種類があることで、完成後資産価値は9億5400万～13億カナダドルに上ると見込まれています。このプロジェクトはカルガリー市とロッキー山脈の間に位置する非常に人気の高い景観の美しい立地環境にあり、取替原価をはるかに下回る価格で土地をすぐに購入できる開発機会となります。

将来の見通しに関する記述

この提示物に含まれている内容は一切、具体的あるいは暗示的であるかどうかに関わらず、本提示物で議論される投資の今後の実績に関して、約束、担保、表明または保証として依拠するものではなく、また依拠することを禁じます。

本提示物には、特定の「将来の見通しに関する記述」が含まれる場合があります。会社の今後の計画や目標、市場成長に関する会社の土地見積もりに予期される規制承認、予期される支出、追加融資の必要性、および会社の期待あるいは意図に関して説明されるその他の事由や状況に関する記述を含むがこれに限定されない、本書に含まれる過去の事実についての一切の記述は、将来の見通しに関する記述となります。本書における「予期」、「確信」、「推定」、「期待」、「意図」、「計画」、「すべき」および同様の語句の使用は、将来の見通しに関する記述を特定することを意図しています。これらの記述は、現在の社内における会社の予測、期待、あるいは確信を反映したものであり、会社が現在入手している情報に基づくものです。会社における投資は、会社の事業の性質により投機的なものです。将来の見通しに関する記述は、一般的な経済状況、競争、製品の販売や規制問題の対処における会社の成功、および会社の支配の内外におけるその他の要因における変化を含むがこれに限定されない、既知・未知のリスク、不確実性、仮説により異なります。当該記述で表明された予測が相応であると会社の経営陣が確信する場合でも、当該記述が正確であることを証明する保証は一切なく、また実際の結果および将来の事由は当該事由で予期されたものと大きく異なる可能性があります。会社が要請された資本をきちんと調達し、記載される各成長イニシアチブを完了し、あるいは土地資産の規制承認を得ることができる保証はありません。投資家の皆様は、会社経営陣の能力、専門知識、判断、裁量、誠実さ、良心に依拠しなければなりません。

本提示物に含まれる将来の見通しに関する記述は、本注意を喚起する記述によってその完全性において明示的に適格なものとなります。本書に記載された将来の見通しに関する記述は、本書の作成日当時のものであり、会社は新たな情報、その後の結果や出来事などを反映するために当該記述を更新する義務を負いません。





目次

はじめに

概要	6
地域環境	8
地所の特徴	8
ビジョン	8

これまでの歴史

プロジェクトの歴史	9
タイムライン	9
終了した調査	10
既存の土地の状況	10
進捗状況	11
今後	15

機会

潜在的な土地の資産価値	16
投資概要	18

付録

評価レポート	
--------	--

はじめに

概要

所在地

ハイウェイ1A沿いのロッキービュー郡にあるグレンデールマウンテンビューは、コ克蘭町に隣接しており、カルガリー市の北西35キロに位置しています。

完成予定戸数

360戸	一戸建て	1,364戸 合計戸数
612戸	メゾネット型住宅	
392戸	タウンハウス型住宅	
26エーカー	商用・小売り	

*提案されるコミュニティの土地利用コンセプトに基づく (p.13)

総開発面積

約674エーカー(272.75ヘクタール)

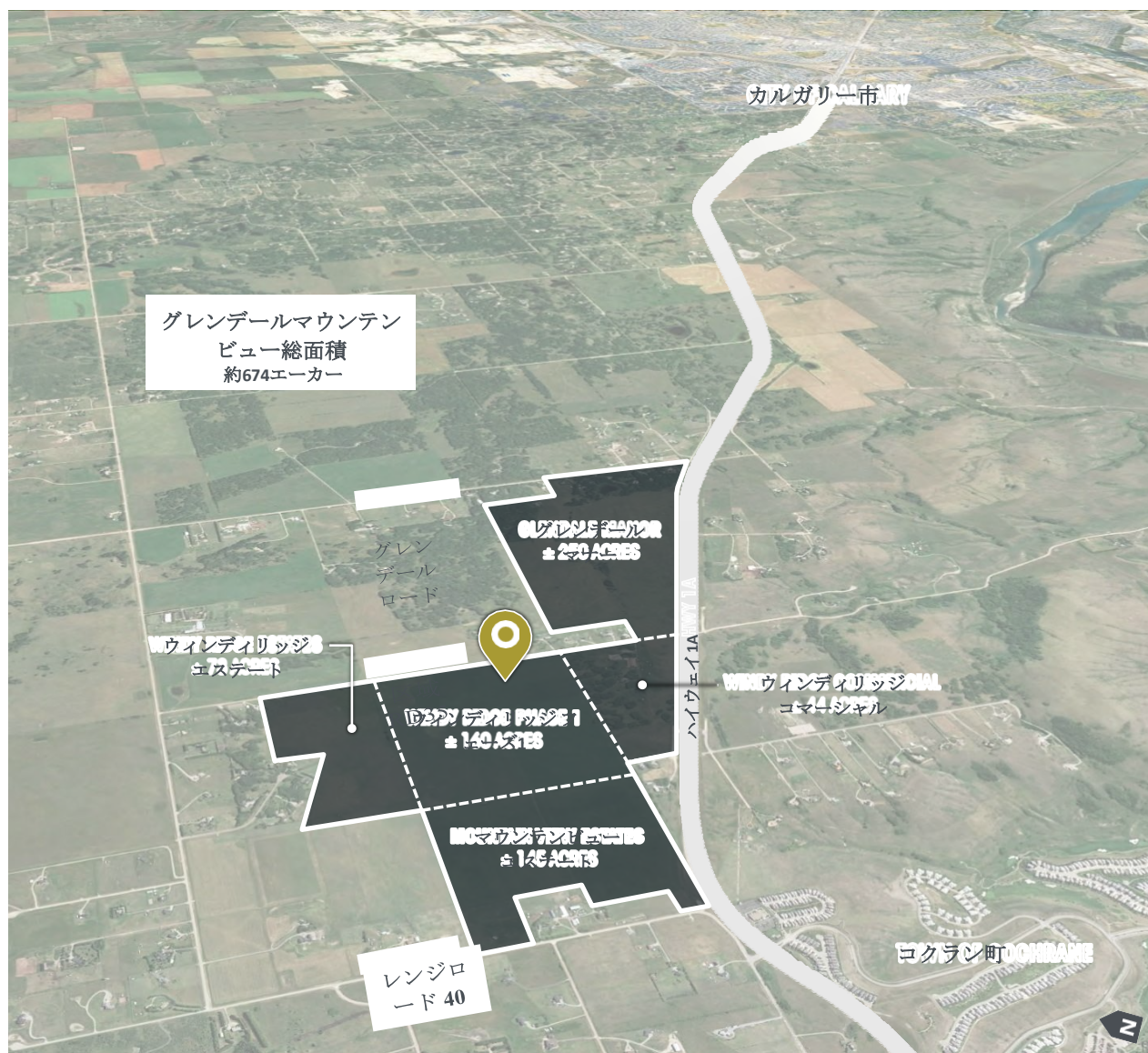
地域の上下水道整備戦略

- 水道(ボウリバーの未浄化水の転用/処理、またはロッキービューウォーターコープ)
- 下水道(グレンポーランチまたは地域の接続先に排水路を接続)
- 雨水処理(低影響の開発戦略、用地での排水ゼロ)

潜在的な完成後資産価値

9億5400万~13億カナダドル

*提案した潜在的な完成後資産価値に基づく(P.16)



地域環境

グレンデールマウンテンビューの用地は、カルガリー市、コクラン町、ロッキー山脈との近接性を理由に購入されました。

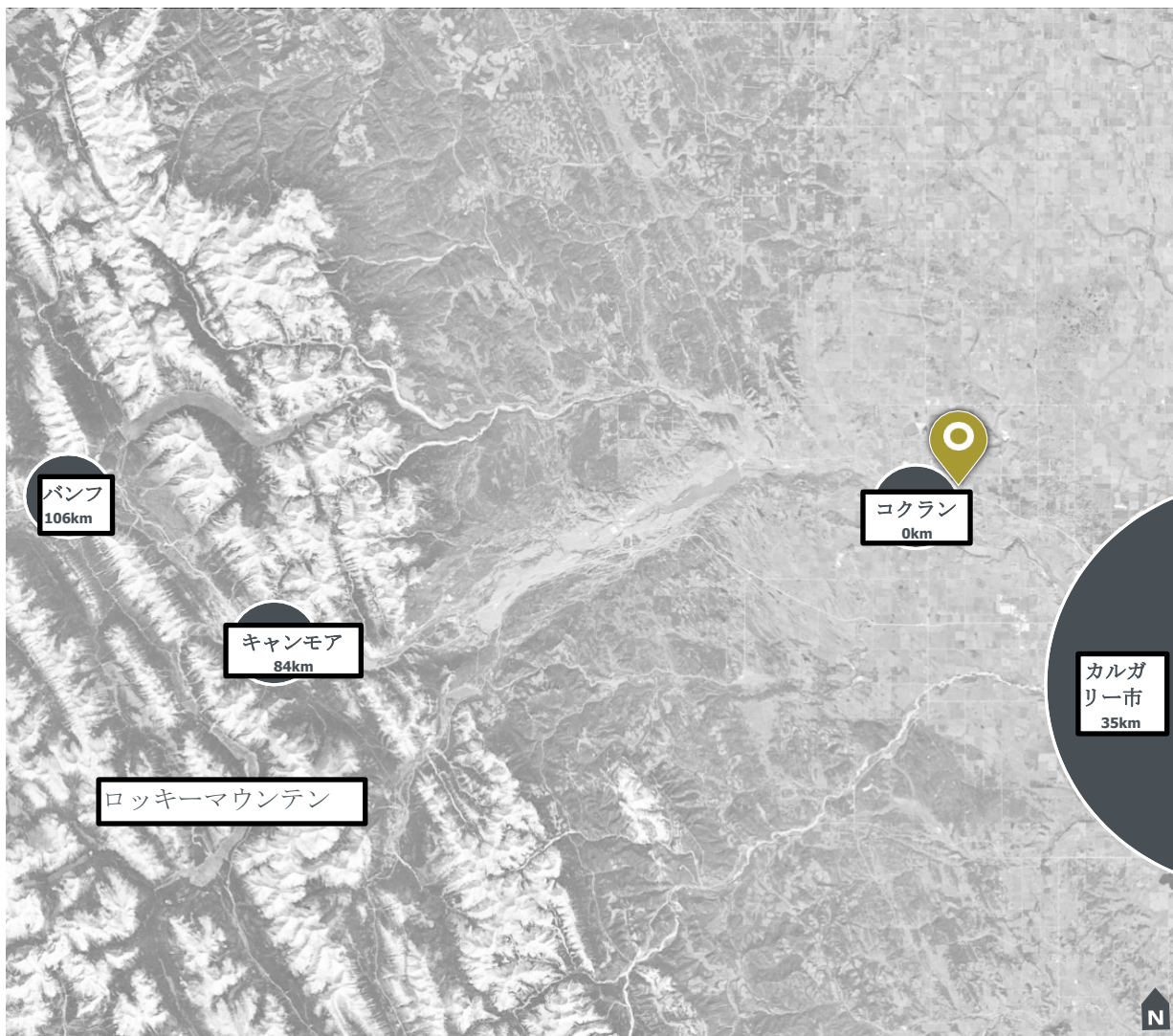
カルガリー市北西部の水道整備された用地供給はほぼ終わっているため、このエリアの開発の重点はベアーズパウや、コクラン町へとシフトし始めています。グレンデールマウンテンビューは、ロッキー山脈を臨める非常に風光明媚なこの地を選び、この開発シフトを活用します。

コクラン町

コクラン町は、ハイウェイ1A沿いのカルガリー市境から約35キロ西にあります。コクラン町の人口は26000人で、アルバータ州最大の町の1つで、カナダで最速スピードで成長するコミュニティの1つでもあります。ゲーミンなどの新規企業が、最近コクラン町に本社を移転させています。

カルガリー市

カルガリー市はアルバータ州最大の都市で、カナダ第4位の都市です。アルバータ州にあるロッキー山脈ふもとのボウリバーとエルボーリバーの合流地点に位置し、約123万人の人口は増加を続けています。



地所の特徴



所在地

グレンデールマウンテンビューは、車で至近距離にあるコ克蘭町(写真)とカルガリー市で都会の利便性を手に入れることができる、静かな郊外に位置しています。



マウンテンビュー

用地の地形や戦略的位置から、美しいロッキー山脈南西部の素晴らしい眺望が臨めます。



質の高い景観づくり

アルバータ州南部の自然環境は、カナダにおいて非常にユニークなものといえます。グレンデールマウンテンビューは美しい眺望を守りつつ、スペースの特色を確立しながら用地の環境保全を維持する計画です。



ビジョン

グレンデールマウンテンビューは利便性に富み、ベアーズパウの自然環境と特性を見事に生かしたコミュニティを体現します。ここでは、相互につながる歩道や公園を介したオープンスペースの維持に励む有機的な地域デザインで、複雑な自然環境を大切にします。公共施設、趣のある商業施設、さまざまな住宅の機会がこのコミュニティに描かれています。グレンデールマウンテンビューは、社会的、経済的、そして何よりも環境的に持続可能となるよう努めます。

これまでの歴史

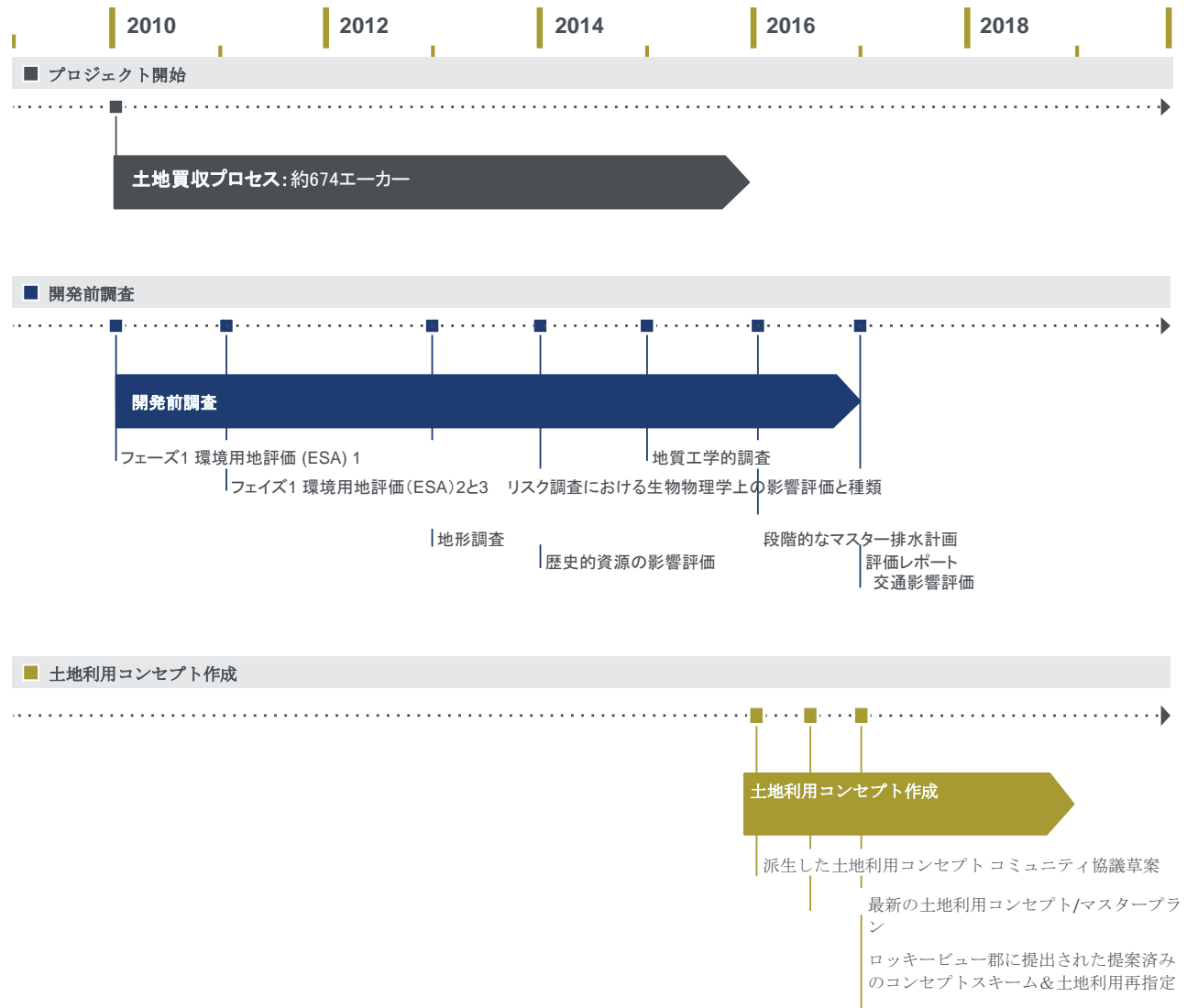
プロジェクトの歴史

開始時期

このプロジェクトは2010年の土地購入プロセス(2016年まで継続)により開始しました。この間、複数の開発前調査が行われています。建設ならびに開発前調査が終了した後、アーバンスターのプロジェクトチームはコミュニティの取り組みプロセスを請け負い、2017年の提案済み土地利用再指定と併せロッキービュー郡に提出されたコンセプトスキームの草案を作成しました。

ロッキービュー郡を選んだ理由

ロッキービュー郡のグレンデールマウンテンビュー用地は、カルガリーの堅調な市場要因を大きな理由として購入に至っています。カルガリー都市部人口調査の対象地域の人口は、州全体が3%増であるのに対し、2013年に4.36%増加しています。カルガリーの住宅需要の成長は、雇用、純移動による成長、低金利、および賃貸住宅市場の激化により活気づきました。この住宅需要によりカルガリー市北西部の住宅供給は実際に後がなく、その結果開発の重点は、ロッキービュー郡とコ克蘭町へと移行し始めています。ロッキービューの販売は、2014年に28%増と記録的に増加しています。これにより、グレンデールマウンテンビューは戦略的ロケーションにあり、カルガリー市北西部とコ克蘭町の成長と住宅需要を活用することができます。



終了した調査

1. **フェーズI 環境用地評価 (ESA)** - 用地の異なるエリアに合計3つの異なる評価を実施:
 - 1 - ベースプロパティ コンサルタント社 (2010年)
 - 2 & 3 - アメック アース& エンバイロメンタル (2011年)
2. **地形調査**
メイドメント ランドサーベイ社 (2013年)
3. **歴史的資源の影響評価(HRIA)**
ライフウェイズ オブ カナダ社 (2014年) アルバータ文化およびツーリズム省による許可 (2014年)
4. **地質工学的調査**
パークランド ジオテクニカル コンサルティング社 (2015年)
5. **リスク調査による生物物理学的影響評価と種類**
ハブテック エンバイロメンタル社 (現 エコトーン エンバイロメンタル社) (2016年)
6. **段階的なマスター排水計画**
LGNコンサルティング エンジニアリング社 (2016年)
7. **評価レポート**
アルタスグループ社 (2017年)
8. **交通影響評価**
バント&アソシエイツ エンジニアリング社 (2017年)



既存の土地の状況

全般的な説明

- ゆったりとした起伏がある、ほとんどは荒れた草地と耕作された畑からなる
- 旧ウィンディリッジ乗馬センター跡地
- 数々の湿地があり、大きな湿地は保護されている
- 比較的生物的多様性は少なく、野生動物はほとんどいない。環境上重要な地域はない
- 先住民のバイソン屠畜場が見つかったが、地域的に重要性が高いため解析され、保護される

進捗状況

今日までの進捗状況の概要

1. 約674エーカーの土地取得(2010年~2016年)
2. さまざまな開発前調査の終了(2010年~2017年)
3. 土地利用コンセプト草案の派生(2016年)
4. 広範なコミュニティ協議を実施(2016年)し、次を含む提案された土地コンセプトへのフィードバックを引き出した。
 - オープンハウス
 - 指定されたプロジェクトのウェブサイトや電話
 - 個々の土地所有者とのミーティング
 - プロジェクト郵便広告をベアーズパウ地区のすべての土地所有者に送付、および
 - 地元のロッキービュー新聞にPR記事
5. コミュニティとの取り組みからのフィードバックは、最終的な土地利用コンセプト/マスタープランの作成に利用(2016年~2017年)
6. ロッキービュー郡に提出された提案済みのコンセプトスキーム&土地利用再指定(2017年)
7. さまざまな段階における行政評価を通じたロッキービュー郡ならびにその他のステークホルダー(アルバータ州運輸省、アルバータ州文化とツーリズム省)との提携(2017年~2019年)



約674エーカーの
土地



8つの開発前
調査



1つの土地利用
コンセプト草案



広範なコミュニティ
協議プロセス



1つの土地利用
マスタープラン



ロッキービュー郡に提出された
提案済みのコンセプトスキーム
&土地利用再指定



ロッキービュー郡やその他
のステークホルダーとの継
続的な行政見直し

コンセプトスキーム

グレンデールマウンテンビューは、利便性にあふれ、ベアーズパウの自然環境と特性を見事に生かしたコミュニティを体現します。相互につながる歩道や公園を介したオープンスペースの維持に励む有機的な地域デザインで、複雑な自然環境を大切にします。さまざまな原則や目的は、14ページで説明するマスタープランデザインにつながるよう概要が述べられています。

「設計による保護」テクニックを使うことで、この計画は用地における既存の環境や文化的特徴への影響を緩和しています。さまざまな住宅の種類やスタイルが含まれており、建設される形式が多様化され、住む人へオプションを提供しています。住宅所有者協会を創設し、次のコミュニティデザイン戦略を用いてコミュニティの美的・快適な空間とメンテナンスが確実に行われるよう監督します。

- 景観管理
- 建築管理
- コミュニティプラザの利用、および
- 日照、騒音、見苦しい物件に関する近隣地区の条例

近隣住民に向けたサービスを意味する、地元の商業センターは、地域の駅前駐車場（パークアンドライド）、学校、スポーツフィールド、歴史的資源の解説センターといったその他のコミュニティの施設に加えて導入されます。

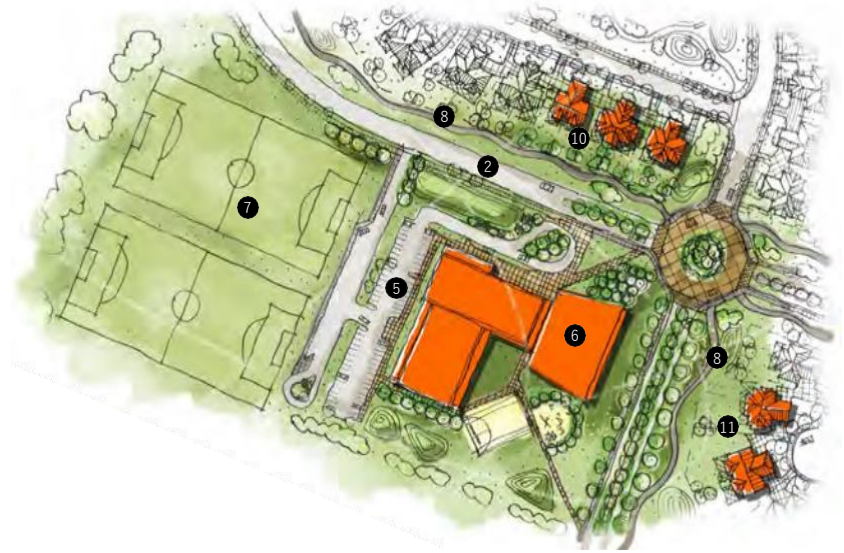


近隣商業センター | コンセプトプランビュー



- | | |
|------------|---------------|
| 1 主要補助幹線道路 | 5 既存の植生 |
| 2 地方道路 | 6 商業用ビル |
| 3 公共トレイル | 7 駐車場 |
| 4 プラザスペース | 8 マーケットプロムナード |

学校用地 | コンセプトプランビュー



コミュニティ施設 | コンセプトプランビュー



- | | | |
|------------|-------------|-------------|
| 5 主要補助幹線道路 | 1 駐車場 | 9 商業センター |
| 6 補助幹線道路 | 2 学校 | 10 タウンハウス住宅 |
| 7 公共施設 | 3 スポーツフィールド | 11 メゾネット住宅 |
| 8 湿地の芝生 | 4 舗装済みトレイル | |

コンセプトスキームの原則

コンセプトスキームの目的

達成されたコンセプトスキーム

	<p>持続可能な水道整備</p> <p>複数方式での交通</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 上下水道システム • 環境への低負荷開発 • 雨水のゼロ排水 • 地域の駅近辺駐車場(パークアンドライド) • 歩道ネットワーク • ハイウェイ1Aのアップグレード 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓
	<p>様々な住宅形式</p> <p>既存の住民ならびに近隣住民への配慮</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 1戸建て 30% タウンハウス・コンドミニアム型住宅 70% • 上下水道を可能にする最小必要人数 • 30mの周辺植生による緩衝地帯 • 透過的で継続的なコミュニケーション 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓ ✓ ✓
	<p>自然環境への配慮</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 保全されるオープンスペース • 自然の特徴を保護し、高める(自然の木々、地上の水系経路、主な湿地など) • 自然のトレイルや歩道 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓ ✓ <p>47.42%</p>
	<p>地元公共施設の提供</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 学校用地 • 小規模の商業スポーツフィールド/ • コート/公園やレクリエーションスペース • 公共スペース • 歴史的特徴の記念 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓ ✓ ✓ ✓



今後

1. 継続的な見直し

ロッキービュー郡の都市計画/エンジニアリング部門やアルバータ州運輸省といった、ステークホルダーならびに政府によるコンセプトスキームへの継続的な見直しと変更(2019年5月更新)。

2. 新たなポリシー

カルガリー都市区委員間の中間成長計画が、上下水道整備が可能になる地域を決定します。この決定は、2021年に下され、コンセプトスキームの範囲にも影響をもたらす可能性があります。さらに、当用地が位置するベアーズパウ地域建設計画(ASP)は、2019年に計画更新が予定されており、上下水道整備や用地についてグレンデールマウンテンビューのコンセプトスキームに影響を及ぼす可能性があります。

3. 地域の上下水道

地域の上下水道整備の検討は、グレンボーランチ地域建設計画ならびにベアーズパウ地域建設計画(雨水排水ゼロのアプローチを取る)に考えられる条例制定によって左右されます。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用地は、ロッキービューウォーターコープから上下水道システムにアクセスできますが、最大の問題はグレンボーランチ地域建設計画が進まなかった場合に、上下水道システムを完成させることです。グレンボーランチ地域建設計画では、グレンデールマウンテンビューが理想的に上下水道システムに接続できる上下水道整備策が提案されています。ベアーズパウ地域建設計画の修正プロセスでは、グレンデールマウンテンビューに利益をもたらすと考えられる地域の上下水道システムの解決策についても調査します。

4. ハイウェイ1Aのアップグレード

グレンデールマウンテンビュー南端の境界線に接するハイウェイ1Aのアップグレードは、グレンデールマウンテンビューに提案される開発がきっかけになる可能性があります。これらは、コンセプトスキームで詳細を説明します。

潜在的な土地の資産価値 — 最高かつベストな活用法

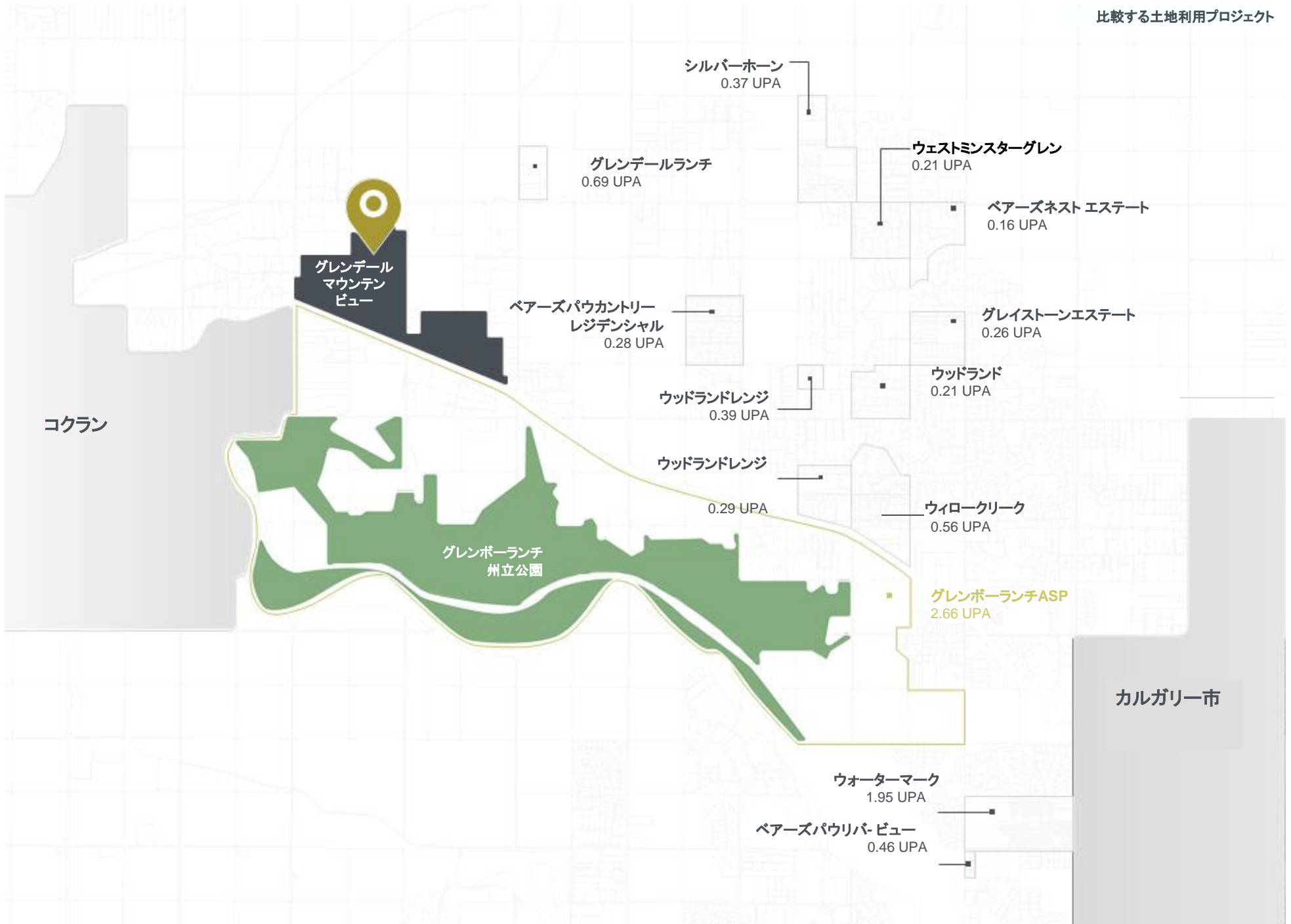
- ベアーズパウ地域建設計画の現在の土地利用区画では、4エーカー区画の郊外住宅開発が認められています。当社は、1364戸の住宅と約15万平方フィートの商業/小売スペースを提案しています。
- この人口密度には、47.42%のオープンスペース、グリーンスペースが含まれます。
- 平均価格は、市場の住宅区画価格帯の平均価格に基づきます。

グレンデールマウンテンビューの潜在的な完成後資産価値

土地利用の種類	販売可能戸数	小売市場範囲	平均	潜在的な完成後資産価値
一戸建て	700 - 900	90万ドル～120万ドル	100万ドル	7-9億ドル
集合住宅	400 - 600	50万ドル～80万ドル	\$60万ドル	2億4000万ドル～3億6000万ドル
商用/小売	約15万平方フィート (26エーカー)	100-150万ドル/ エーカー	130万ドル	3000万ドル～4500万ドル
合計				9億5400万ドル～13億ドル

比較する土地利用プロジェクトの統計

プロジェクト	販売可能戸数	小売市場範囲	平均	潜在的な完成後資産価値
ウォーターマーク スプリングバンクの ハーモニー	560 (1.95 upa)	60万ドル～400万ドル	120万ドル	6億7500万ドル
ヘリテージポイント のアテジア	3500 (2.0 upa)	40万ドル～60万ドル (家屋を含む)	\$50万ドル	2億4000万ドル～3億6000万ドル
	272 (1.97 upa)	120万ドル～140万ドル (家屋を含む)	130万ドル	3000万ドル～4500万ドル



投資概要



土地の潜在性

- 現在の都市計画で4エーカー区画が認められる約674エーカー
- 商用/小売構成を含む住宅再区分により、土地の再指定が行われます



仕組み

- 会社の純利益の80%は投資家に割り当てられ、すべての純利益はTFSA(非課税貯蓄口座)の対象となります
- 債務証書は、RRSP(退職後貯蓄プラン)の対象となり、土地を担保として、住宅ローンを通じて権原に登録されます



都市中心部への近接性

- コクラン町の都市境界線に位置
- カルガリー市から35キロ
- 大規模開発計画が承認されたエリア内



ロッキー山脈への近接性

- 景観美しいロッキー山脈へは南西に向かって1時間以内にアクセス



カルガリーの環状道路への近接性

- 計画地域からハイウェイ1Aにすぐにアクセス、環状道路とカルガリーの高速ネットワークに簡単にアクセス



限りある土地

- カルガリー市とコクラン町の間にある限られた開発可能な土地
- カルガリー市北西には開発可能な土地がほとんど残っていません



人口増加

- 今後60年でカルガリー市の人口は約160万に増加することが予測されます
- コクラン町は、アルバータ州最大の町の1つで、カナダで最速スピードで成長するコミュニティの1つでもあります



免責事項

本レポートは、当オフィスより募集目論見書に基づいて適格な投資家の皆様にご購入いただく、本文書で言及される株式購入の勧誘や申し出をするものではありません。土地投資には関連するリスクがあり、当社の投資は保証付きではありません。変わりゆく経済・不動産市況、その他の結果により、地価は大きく変動することがあり、当社の土地投資の過去の業績は必ずしも今後の業績の見本となるものではありません。

問い合わせ先

UrbanStar 1043
19 AV SE
Calgary, AB T2G 1M1



urbanstargroup.ca



invest@urbanstarcapital.com



P: 403.984.4050
Fax: 403.984.4060



urbanstargroup.ca

1043 19 AV SE
Calgary, AB T2G 1M1