

## URBANSTAR CORPORATE UPDATE



カナダ、アルバータ州、カルガリー

### アーバンスターカナダランド ニュースアップデート

#### アーバンスターのご紹介

アルバータ州カルガリーに本社、東京に海外オフィスを持つアーバンスターグループは投資家向けの不動産資産管理ソリューションを設計、施工、運営する企業です。不動産商品のポートフォリオ戦略は、カナダ西部の成長市場にある一部地方都市への投資に堅実に焦点を絞っています。詳しい内容は [urbanstarcanadaland.com](http://urbanstarcanadaland.com) をご参照ください。



#### トランス・マウンテン・パイプラインの拡張計画

2019年6月18日、カナダ連邦政府は、トランス・マウンテン・オイルパイプラインの拡張計画を正式に容認しました。拡張計画は現状のパイプラインと対になり、1日あたり約59万バレルが、アルバータ州からブリティッシュコロンビア州を通じ、アジア市場へ運送される予定です。アルバータ州のオイルの主な買い手であるアメリカへの依存を軽減するという観点から、この計画の容認は、アルバータ州とブリティッシュコロンビア州の経済にとって重要なものとなります。建設工事の日程はまだ定められていませんが、この建設に関わる37,000件の仕事が今年度には発生すると、政府は提唱しています。

[Link: Transmountain approval](#)

[Link: Transmountain benefits](#)



#### 馬術競技会

カルガリー南部に位置するスプルース・メドウは、多目的スポーツの施設です。世界レベルのこの施設では、ジュニアクラス・アマチュアクラス・プロフェッショナルアスリートクラスの障害飛越トーナメントが開催され、また競技馬のための訓練場や設備の良い馬小屋が設けられます。スプルース・メドウでは、年間25以上のイベントが催され、50万人の人々を魅了し、1,000頭以上の馬が集まります。

#### 日本発ユニクロがウエスト・エドモントン・モールへ進出!

ウエスト・エドモントン・モールは、9月27日にカナダ・アルバータ州初のユニクロをオープンすることを発表しました。ショップは、ショッピングモール内のメイフィールド・トヨタ・アイス・パレスの近くにオープンする予定です。そのほかカナダ国内では、トロントエリアの7店舗とバンクーバーエリアの4店舗の合計11店舗が最近オープンしたばかりです。お馴染みのヒートテックをはじめ、カジュアルな洋服や高品質な洋服などを展開し、またリサイクル活動にも力を入れるとして、顧客の使用した洋服を店頭を持ち寄ってもらい、それらを寄付することを提案しています。

[Link: UNIQLO - West Edmonton Mall](#)

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

☎(403) 984-4050  
☎(403) 815-7600  
✉BKnight@UrbanStarCapital.com

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

[www.UrbanStarCanadaLand.com](http://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

☎03-6452-6050  
☎81-90-1760-3126  
✉JMcMahon@UrbanStarCapital.com

〒107-0062 東京都港区南青山  
6-12-3-306

[www.UrbanStarCanadaLand.com](http://www.UrbanStarCanadaLand.com)

**松下 新**  
アジアパシフィック  
バイスプレジデント

☎03-6452-6050  
☎080-1184-9445  
✉AMatsushita@UrbanStarCapital.com

〒107-0062 東京都港区南青山  
6-12-3-306

[www.UrbanStarCanadaLand.com](http://www.UrbanStarCanadaLand.com)

## カナダの土地及び不動産の投資

カナダ、アルバータ州、カルガリー

## アーバンスター・ホースクリーク・デベロップメント・フェーズ2・リミテッド 《現在販売中》

### アーバンスターのご紹介

アルバータ州カルガリーに本社、東京に海外オフィスを持つアーバンスターグループは、投資家向けの不動産資産管理ソリューションを設計、施工、運営する企業です。不動産商品のポートフォリオ戦略は、カナダ西部の成長市場にある一部地方都市への投資に堅実に焦点を絞っています。

アーバンスターはそのノウハウを駆使して当社の3000人の投資家の皆様に質の高い土地投資機会を提供し、現在1000エーカー（約4km<sup>2</sup>）以上の更地、そして1800戸以上のさまざまな形態の住宅建設予定により完成後の予測資産価値8600万ドル、また11万7000平方フィート（1万870m<sup>2</sup>）の商用地により完成後の予測資産価値が最大13億ドルとなる2つのマスタープランコミュニティを管理しています。この土地は、土地ベースの不動産投資製品を通して、適格な投資家の皆様に販売されます。

アーバンスターは、さまざまな不動産サービスを提供しています。また、2019年から2020年の完成後資産価値が9000万ドルを上回る、目標300戸と商用地17000平方フィート（約1580m<sup>2</sup>）を扱う集合住宅部門と1戸建て部門を創設しました。

「アーバンスターの更地投資哲学は、土地開発を通して価値の向上が見込まれる未開発の土地を購入することにあります。」



ディーン・ゴレンス、アーバンスターCEO

### 経営陣

アーバンスターは、組織が成功する決定要因はその会社の日々の業務に携わる個人にあると考えています。次に紹介する専門家チームは、従来型の不動産投資や新しい不動産投資の分野での経験や専門性を最大限に活かします。

#### ディーン・ゴレンス BA, CHRP, AMP | CEO

ゴレンスは、2004年以降ランドバンキングと民間貸付の分野に従事してきました。シンジゲートモーゲージ、モーゲージ投資企業、更地や土地開発製品など、さまざまな不動産製品の資本を高めることに経験を積んでいます。資金調達、製品開発、経営者や役員レベルの投資家や自己資本調達者とのビジネスに優れた手腕を発揮します。ゴレンスは、これまでに小売り・卸売りレベルで2億ドル以上調達してきました。

#### ピーター・フォルニエ | 社長

フォルニエは、民間貸付分野で15年間の経験があり、資金調達、製品開発、ランドバンキング、モーゲージ投資企業、シンジゲートモーゲージ、経営者や役員レベルの投資家や自己資本調達者との事業に豊富な経験があります。フォルニエは、ランドバンキング、MICやシンジゲートモーゲージといったさまざまな製品の資本を2億5000万ドル以上高めることに携わってきました。

#### 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

ナイトは20年以上にわたって上級管理者として、事業開発、顧客リレーションシップに携わり、戦略ビジネスパートナーシップの開発を行ってきました。カルガリーに拠点を置くファイナンシャルプランニング企業、ハミルトン十パートナーズにて11年にわたる事業開発、アーバンスターに参画する前は、民間航空産業での事業開発と戦略パートナーシップの上級マネージャーを務めていました。

#### 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

マクマホンは10年以上にわたってアルバータ州不動産市場のシニアアンダーライターを勤めました。またフォーチュン100社の一ツトラベラーズのチームリーダーとして、アルバータ州不動産業界で15年以上にわたって新居保証と金融に携わり、西部カナダで700社の建築業者、開発業者と毎年18,000件に上る住宅供給を扱ってきました。

# アーバンスター・ホースクリーク・デベロップメント・フェーズ2リミテッド

## 160エーカーの不動産開発用地の購入及び開発

### \$22,500,000 ドル分のユニットの私募

#### 物件概要

- 物件所在地の法的表記: 5;4;26;32;SE
- コクラン町の北境界線よりおよそ2キロ、コクランノース地域ストラクチャー計画 (ASP) 内にありコクラン湖の隣に位置し、ホースクリークロード沿いに面している。行政区域はロッキービューカウンティ(郡)。

#### 投資概要

- 1ユニットは(A)950ドルの劣後貸付契約(B)50ドルの無議決権クラスB株式10株で構成される。
- 出資者は当該物件を劣後貸付契約を通し、クラスB株主として取得することになる。
- クラスB株の保有者は当該物件の売却による純利益の75%を得るものとする。
- 出資金の95%はタイトルで物件への無利子の担保付劣後貸付契約と5%の会社のクラスB株により保全される。
- 当該物件のコンセプトプラン及び売却までの期間はおおよそ2-4年を想定している。
- 投資可能者: 適格投資家
- 最低投資金額: 25ユニット(25,000ドル)

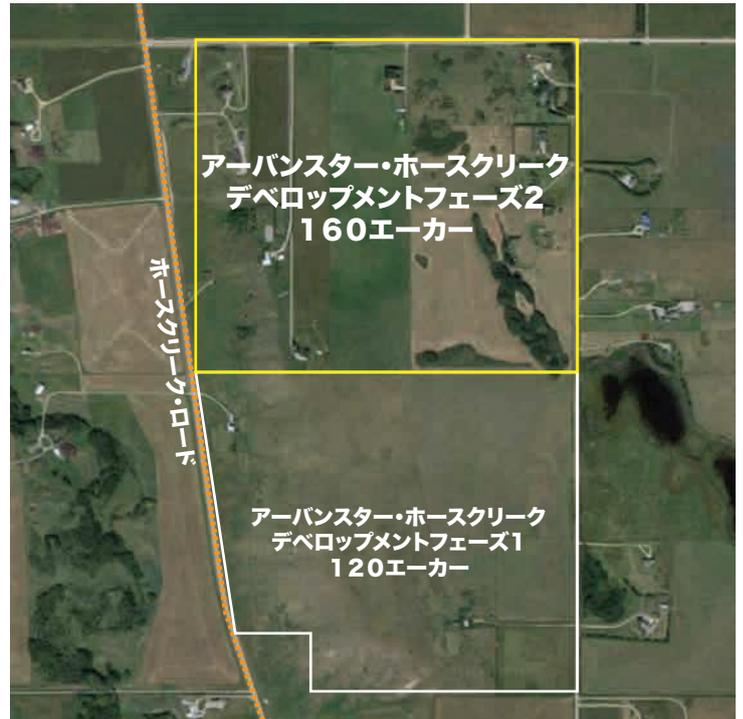
#### 物件の詳細及び土地利用

- 物件はコクラン町のやや北に位置し、コクランノース地域ストラクチャー計画の区域内でおよそ160エーカーの面積がある。
- この土地は未来の「住宅・オープンスペース群」と指定されており、住宅密度は1エーカーにつき1軒(仮に計画地の30%がオープンスペースなら2軒)を提案している。集団住宅用地使用は一戸建てから集合住宅まで多様な住宅を考慮に入れている。現在、約174単位に区分されている。
- 本私募で調達される出資金のうち純資金は160エーカーの土地の購入とクラスター居住地開発のためのコンセプトプラン作成に使われる。
- 物件の土地には市による飲料水及び下水道(アーバンスタンダード)のサービスが受けられる。飲料水などの上水道はホースクリーク水道サービス社から、また下水道はホースクリークスワー(下水道)サービス社から提供される。

#### 純益の用途

- 本私募による総収益のうちシンジケーション手数料は関係者に支払われる。
- 予備費用として1,400,000ドルがコンセプトプラン作成および土地の維持費用に設定される。
- コミッションは適用法令に従って紹介者に支払われる。

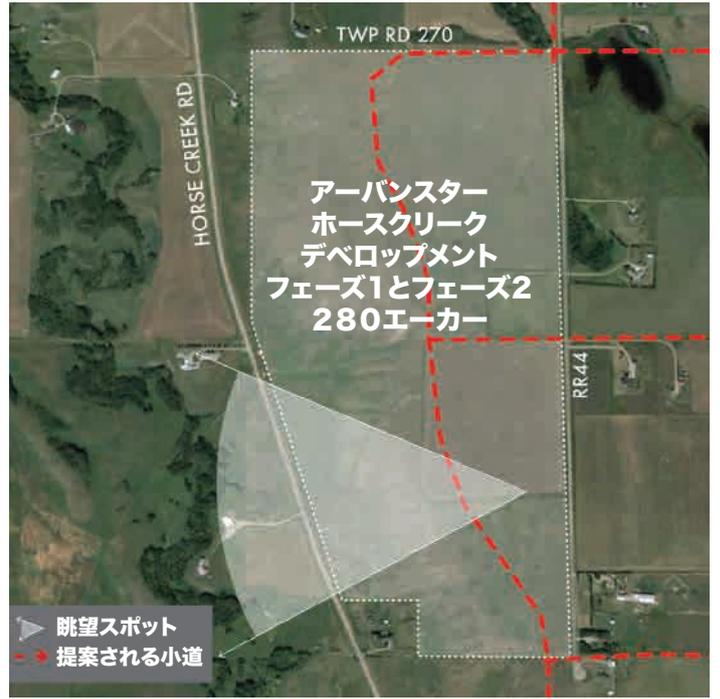
ユニットの販売と配分は (i) 適用できる証券法、目論見書提出と証券を市民に配布する登録業者のサービス免除 (ii) ユニットの買い取り契約を含む。



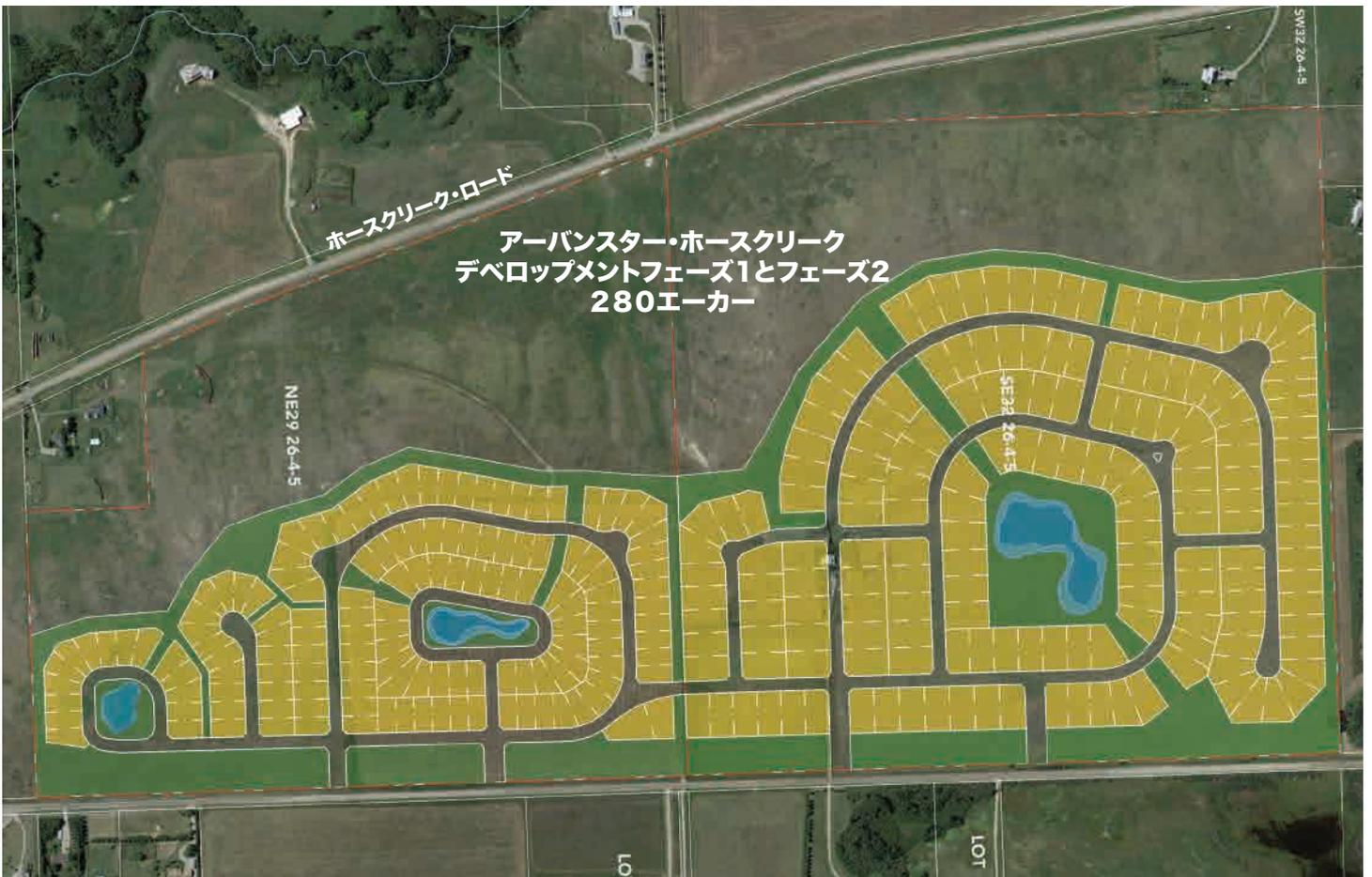
本資料は適格投資家に対して作成されたものですが、証券の購入や勧誘を目的としたものではありません。土地への投資にはリスクが伴い、本投資は元本が保証されたものではありません。土地の価格は経済や不動産市場の状況によって大きく変動することがあります。また、当社の過去の投資実績は必ずしも現在若しくは将来の実績を保証するものではありません。

## 対象地:

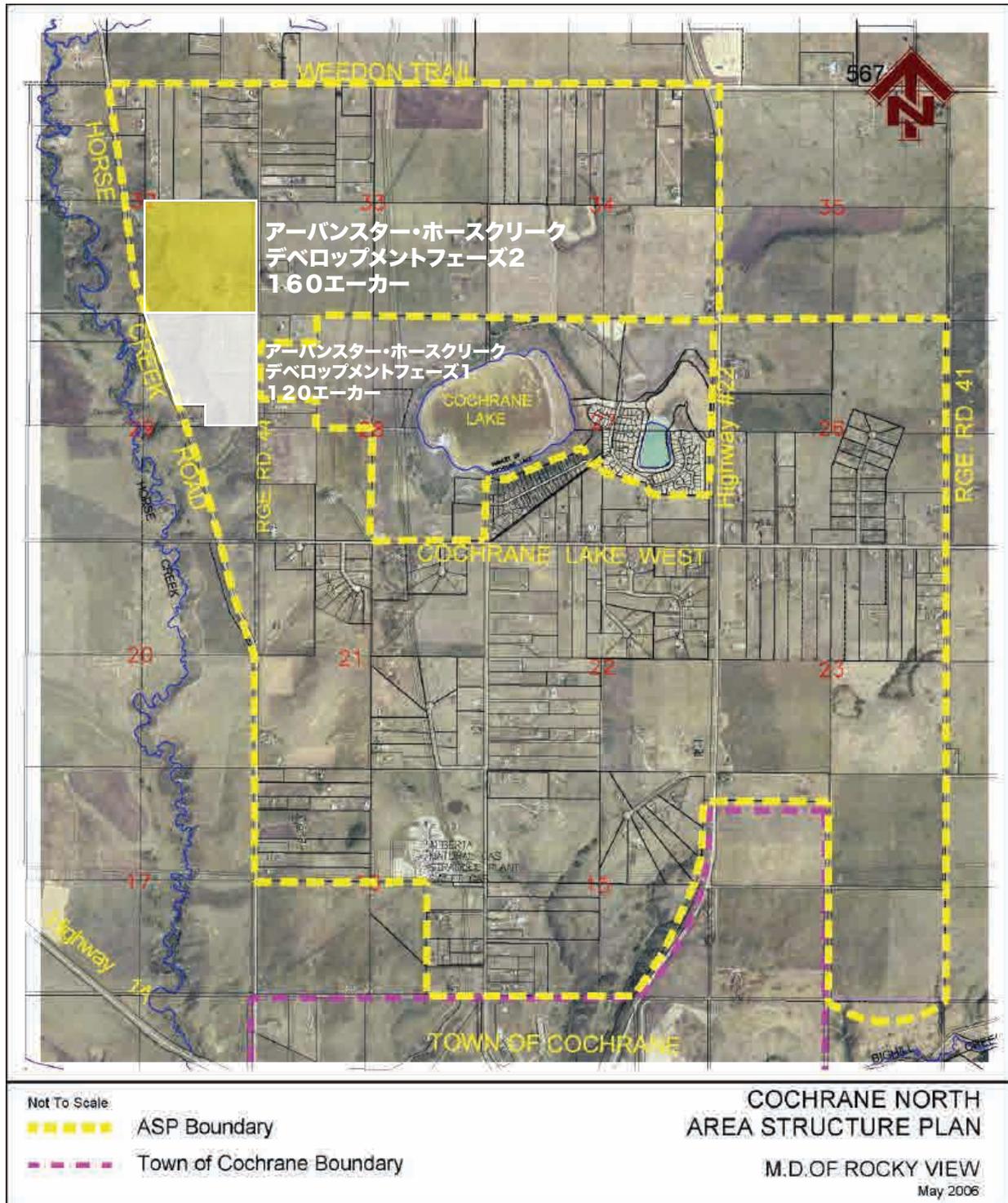
### アーバンスター・ホースクリーク・デベロップメント・フェーズ1とフェーズ2・280エーカー



## 区画割りと事業



# コクランノース・ストラクチャー・プラン



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.UrbanStarCapital.com](http://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](http://www.UrbanStarCapital.com)

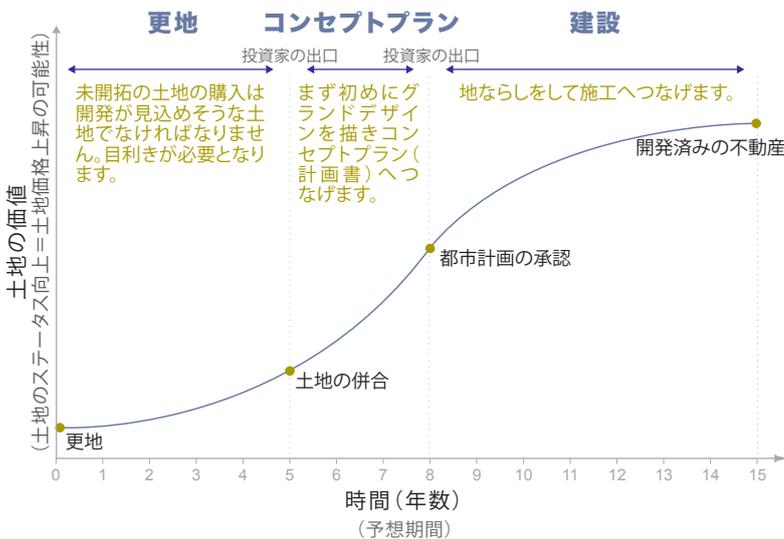
**松下 新**  
 アジアパシフィック  
 バイスプレジデント

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](http://www.UrbanStarCapital.com)

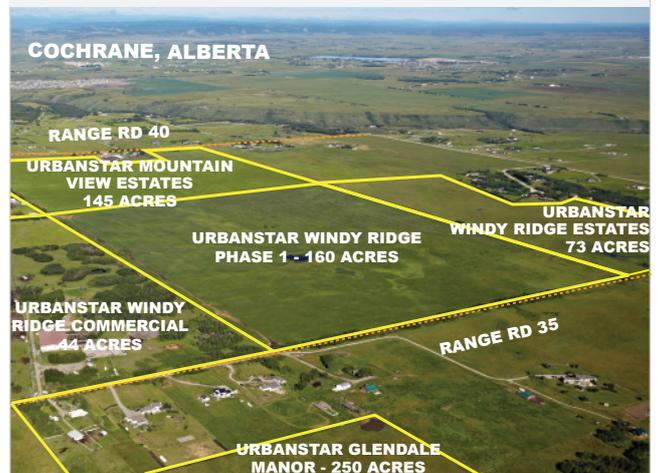
## 土地の付加価値サイクル

次のグラフは土地のライフサイクルにおいて土地開発が成功する可能性を説明しており、未開拓の土地から住宅や商業施設の建設が可能となった土地への変化を示しております。コンセプトプランにより行政から地目の変更承認を経て土地の評価が上がり、土地に新たな価値が付加されます。土地の価値上昇は開発計画の初期段階に始まり最終工程まで続きます。アーバンスターは土地の付加価値サイクルにおいて次の3つの段階に注目しています—未開拓(更地)の購入、計画作成(コンセプトプランニング)、フィジカルステージ(施工、建設)。多くの方は完成された住宅が売り出される段階になって初めて不動産として認識されるはずですが、弊社はその前の段階から事業を行っているだけでなく、完成された住宅の販売にも携わっております。



本資料は証券の購入や勧誘を目的としたものではありません。土地への投資にはリスクが伴います。また本投資は元本が保証されたものではありません。土地の価格は経済や不動産市場の状況によって大きく変動することがあります。また当社の過去の投資実績は必ずしも現在もしくは将来の実績を保証するものではありません。

## 更地



## コンセプトプランニング



## 建設



## 詳細をご希望の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](http://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](http://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](http://www.UrbanStarCapital.com)