

## URBANSTAR CORPORATE UPDATE



### アーバンスター・ニュースアップデート - 2020年12月

#### 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、東京にサテライト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。



#### グレンデール・マウンテンビュー／ベアーズ・パウASPに関するアップデート

新たな用地使用条例 (NEW Bears paw Land Use Bylaw) は3月に採択される予定でしたが、世界的なパンデミックの影響で採択の時期が延長され、新たなスケジュールは未定となっています。

この条例には、住宅用の最小区画サイズが0.09ヘクタール (0.22エーカー) の都市住宅開発地区数の増加のほか、新規住宅地区でデュプレックス住宅、ヴィラ型住宅、タウンハウス用の区画を許可することが盛り込まれています。これにより、許容密度が上昇し、より多くの住宅を建設することができるようになります。

クリスティ・ベンダー (元シビックワークス社・プリンシパル) は、7年以上にわたり、アーバンスター社のプロジェクト・プランをリードし、ロッキービュー郡の行政にも積極的に関わってきました。

クリスティは以下のように述べています：

私たちは、この地域のすべての開発業者同様、辛抱強く待ってきました。ロッキービューは、自ら掲載したベアーズパウ地域建設計画 (ASP) の公開期限を守っていません。新たなASPが無ければグレンデールマウンテンビューの申請を押し進めることはできません。旧ASPには、郡議会がグレンデールマウンテンビューの現行計画を承認するための適正な方針枠組みが提供されていないからです。

クリスティ氏はASPの上下水道の部分について郡当局と話し合いを持ちましたが、10月上旬時点でこれを考慮した土地利用シナリオは正式化されていません。これは、現時点で依然ASPの草稿を公開する準備ができていないということを意味します。

今日までも様々な理由で遅れてきたため、これは苛立たしい状況です。最新の理由は、もちろん新型コロナウイルスです。しかし、現実的に考えなければなりません。コロナ禍によりカウンティ職員の多くが3月～9月まで在宅勤務をしており、郡議会は大規模な公聴会を一切行っていませんし ([ロッキービュー郡のコロナ対応に関する情報](#))、郡議会内で物理的距離を取る (フィジカルディスタンス) という規制のため、一度に大勢が出席できません。Zoomで郡議会審議を続けているような大都市でも、郡議会のあらゆる執務速度が落ちています。大型開発申請は、その提案の複雑さをZoom会議で伝えたりすぐに理解してもらうことができないため、理想的とはいええない状況です。

それでも希望を持ち続ける必要があります。ロッキービューのウェブサイト ([ベアーズパウASP審査](#)) には、タイムラインは遅れているもののベアーズパウ計画の最新情報が掲載されており、依然この計画と成功への道のりが示されています。ベアーズパウASPにはグレンデールマウンテンビューに上下水道を整備する工程が提供されており、カウンティのこれらに対する計画が分かるまで、これ以上グレンデールマウンテンビュー開発を進めることは賢明ではありません。コンセプトプランが提出されたのは2017年であり、必要調査は全て完了していることを忘れてはいけません。

ロッキービュー郡のスタッフは、新しいベアーズパウASPが採用された後、グレンデール・マウンテンビュー土地利用再指定申請書と提案されたコンセプトスキームを、検討されるべき最初の申請書とするように要請しています。

グレンデール・マウンテンビュー・プロジェクトに関する概要は、こちらからご覧いただけます。

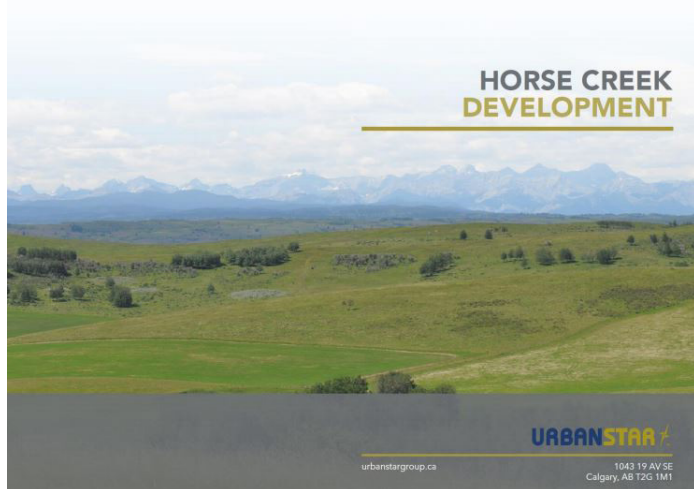
- [グレンデール・マウンテンビュー・プロジェクト概要\(英語版\)](#)
- [グレンデール・マウンテンビュー・プロジェクト概要\(日本語版\)](#)

## 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は完売間近!

アーバンスターのホースクリーク・デベロップメントのフェーズ1とフェーズ2は、コ克蘭の町の少し北に位置する約280エーカーの土地で構成されています。これらの土地は、コ克蘭・ノース地域設計計画の境界内に、そしてコ克蘭町とロッキー山脈の間に位置するため、都市と自然の両方に近いことを望む人に最適です。

ホースクリーク・プロジェクトに関する詳細は、以下よりご欄いただけます。

- [ホースクリーク・プロジェクト概要\(英語版\)](#)
- [ホースクリーク・プロジェクト概要\(日本語版\)](#)



## アーバンスター土地開発の会計要件

土地資産が取得されると、アーバンスターが2017年に行った承認のためのコンセプトプランを提出する前に、関連する多数の費用が発生します。これらのコストは、環境調査、地盤調査、申請許可、計画および設計、エンジニアリングおよびその他の第三者のコストからなります。

これまでのプロジェクトに伴うコンセプトと開発コストは、以下の通りです。

### コンセプトと開発コスト

#### ホースクリーク

企業・団体名	コスト
CivicWorks Planning + Design Inc.	\$ 54,920.26
Curits GEO Solutions	\$ 5,140.00
E2K Engineering	\$ 18,900.00
Lifeways of Canada	\$ 1,187.24
Sedulous Engineering	\$ 25,100.26
Westhoff Engineering	\$ 20,787.25
合計	\$ 126,575.01

#### グレンデール・マウンテンビュー

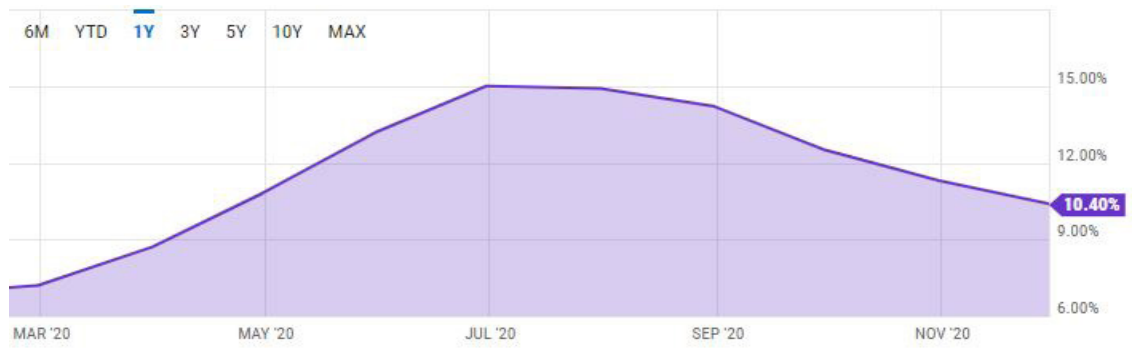
企業・団体名	コスト
Bunt and Associates Engineering	\$ 26,206.21
Total Civic Works Planning and Design	\$ 295,929.68
Ecotone Environmental	\$ 2,000.00
Greentech Environmental Solutions	\$ 2,188.98
ground 3	\$ 47,386.95
Hab-Tech Environmental	\$ 12,800.00
Hotel Arts Shareholder Presentation	\$ 10,722.77
IBI Group	\$ 19,855.84
Infracore Consulting Ltd.	\$ 153,064.56
Lifeways of Canada Ltd.	\$ 14,000.00
Longview Planning and Design	\$ 10,497.31
Maidment Land Surveys Ltd.	\$ 12,090.00
Parkland Geotechnical Consulting Ltd.	\$ 21,800.00
Vista Geomatics Ltd.	\$ 1,950.00
Rocky View County Application Fees	\$ 106,857.98
Township Planning and Design	\$ 2,403.00
合計	\$ 739,753.28

## カルガリーの失業率は10.7%に減少

カナダ統計局の最新データによると、カルガリーエリアにおける11月の人口、労働力、雇用のすべてが拡大しており、アルバータ州内でもややプラスの位置にあることがわかりました。これは、COVID-19の第一波の影響が絶頂期であった6月の失業率が15.6%に達した後、5ヶ月連続で雇用率が増加したことになります。

[Labour Force Survey](#)

[グラフ参照元](#)



## カルガリー不動産委員会： 市場レポート 2020年11月号

カルガリー不動産委員会 (Calgary Real Estate Board = CREB) の最新のレポートによると、カルガリーの不動産活動は11月も好調を維持しており、6ヶ月連続で、カルガリー市場の売上高は前年比プラスを記録しています。

[Calgary Monthly Housing Stats \(pdf\)](#)

## 郊外型コミュニティの開発： ロット供給モニタリング報告書2020

カルガリーのロット供給は、現在土地資産を保有しているデベロッパーにとって有利な状況にあります。

[Lot Supply Monitoring Report \(pdf\)](#)

## 郊外住宅成長レポート 2020-2024

カルガリー市は、カルガリー郊外の成長に関する予測レポートを発表しました。以下のグラフでは、カルガリー経済圏内の住宅着工件数(カルガリーメトロポリタンエリア)と、人口の推移を示しています。カルガリー市の人口は現在の130万人から毎年平均で19,000人ずつ増えていくことが予想されており(増加率は1.4~1.5%)、そしてカルガリー経済圏では2024年には160万人と予想されています。住宅着工件数も毎年9200戸平均で推移すると予想されています。

[Calgary Suburban Growth Report \(pdf\)](#)

Measure	Historical					Forecast							
	2015	2016	2017	2018	2019	2015-2019	2020	2021	2022	2023	2024	2020-2024	5 Year Average
<b>カルガリー経済圏</b>													
人口	1,538,000	1,570,000	1,598,000	1,626,000	1,656,000	118,000	1,686,000	1,719,000	1,752,000	1,785,000	1,817,000	161,000	32,200
住宅着工件数	13,033	9,245	11,534	10,971	11,900	56,683	9,044	11,827	12,313	12,676	12,978	58,837	11,767
<b>City of Calgary</b>													
Population	1,230,900	1,235,200	1,246,300	1,267,300	1,285,700		1,303,700	1,322,200	1,340,900	1,360,400	1,380,700		
Annual Population Growth	35,704	4,300	11,100	21,000	18,400	90,504	18,000	18,500	18,700	19,500	20,300	95,000	19,000
Total Population Growth %	3.1%	0.3%	0.9%	1.7%	1.5%		1.4%	1.4%	1.4%	1.5%	1.5%		
Net Migration	24,909	-6,527	974	11,588	9,600	40,544	10,000	10,500	10,900	11,800	12,800	56,000	11,200
Natural Increase	10,795	10,827	10,126	9,412	8,800	49,960	8,000	8,000	7,800	7,700	7,500	39,000	7,800
Total Population Share of Region	80%	79%	78%	78%	78%	78%	77%	77%	77%	76%	76%	77%	
Housing Starts	10,100	7,500	9,544	9,400	10,600	47,144	7,407	9,707	9,570	9,594	9,893	46,170	9,234
Regional Share of Housing Starts	77%	81%	83%	86%	89%	83%	82%	82%	78%	76%	76%	78%	

Source: City of Calgary: Civic Census, Calgary & Region Economic Outlook 2020-2025, Alberta Economic Region Population Projection 2018-2046

## 新型コロナウイルス関連情報(アルバータ州)

世界各地でコロナウィルスの第二波が懸念される中、アルバータ州も例外ではありません。コロナウィルスの第二波対策として、アルバータ州全域において、12月13日(日)より、少なくとも4週間にわたって、規制が強化されることとなりました。強化される内容の一例として、以下が挙げられます。

- ・ ショッピングモールは、消防法上の収容人数の15%までに制限。
- ・ レストラン、パブ、バー、ラウンジ、カフェの対面サービスは閉鎖。テイクアウト、ピックアップ、デリバリーのみ許可。
- ・ カジノ、ゲームセンター、娯楽センター、競馬場、ボーリング場、ビリヤード場、プライベートクラブは閉鎖。
- ・ フィットネスセンター、レクリエーションセンター、プール、スパ、ジム、スタジオ、屋内リンク及びアリーナは閉鎖。
- ・ 図書館、科学センター、博物館、ギャラリー、遊園地及びウォーターパークは閉鎖。
- ・ 美容室、ネイルサロン、マッサージなどの個人サービス業は閉鎖。

アルバータ州のコロナウィルス対策に関する情報:

<https://www.alberta.ca/release.cfm?xID=75859ADEA5D5E-045D-2386-0CB140C175A800DD>

<https://www.alberta.ca/enhanced-public-health-measures.aspx>

またカナダでは、ファイザー・ビオンテック社のワクチンが、カナダ保健局のヘルスカナダによって承認されました。12月中に、最大249,000回分のワクチンがカナダに共有される予定です。アルバータ州へは、まず3,900回分のワクチンが到着する予定であり、12月14日の週より、感染リスクの高い医療従事者を優先としたワクチン接種が開始されることが発表されています。その後は、以下の3つのフェーズに分けてワクチン接種が行われます。※ワクチンの供給量や接種計画については、今後変更の可能性があります。

- ・ フェーズ1(2021年1月から):高齢者施設の入居者や従業員、65歳以上のファーストネーションリザーブ居住者、75歳以上のもの、リスクのある患者に関わる医療従事者等。
- ・ フェーズ2(2021年4月から):その他優先順位の高いもの。
- ・ フェーズ3(2021年秋から):一般のアルバータ州住民。

アルバータ州におけるワクチン接種に関する情報:

<https://www.alberta.ca/release.cfm?xID=75869E65D956B-B4EE-2EF2-D09175B944A14C89>

<https://www.alberta.ca/release.cfm?xID=758197B34E45E-950B-4D01-C2EF320F08ED2A03>

カナダにおけるワクチン接種に関する情報:

<https://www.canada.ca/en/public-health/news/2020/12/statement-from-the-chief-public-health-officer-of-canada-on-december-9-2020.html>

## ディーン・ゴレンス (CEO) よりご挨拶

投資家の皆様には、継続的なご支援とアーバンスターへのご理解いただき、心より感謝申し上げます。2020年は、郡や自治体の承認プロセスが非常に厳しいものとなりましたが、私たちのコンセプトプランとその承認に関しては、非常に前向きな姿勢を保っています。

アーバンスターの役員と全従業員を代表して、皆様へ年末のご挨拶とさせていただきます。来るべき新しい年が皆様にとって佳き年でありますように!

ディーン・F・ゴレンス  
アーバンスターCEO

詳しくは下記へご連絡ください:

アーバンスター カナダランド  
代表問合せメールアドレス

Invest@UrbanStarCapital.com

1043 19 AV SE, Calgary, AB T2G 1M1

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

免責事項

書類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ものです。なお、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。

