



URBANSTAR

GROUP OF COMPANIES

カナダの土地と不動産への投資

アーバンスターについて

アーバンスターは、投資家向けの不動産資産の設計、構築、管理を行う専門企業です。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への投資に堅実に焦点を絞っています。



事業業績



3,000+
投資家数



1,100+
エーカー数



約1億800万ドル
土地調達の合計



2400戸以上
住宅建設予定



25万フィート
(23,200㎡)
商用地



約30億ドル
完成後の予測
資産価値

住宅と開発プロジェクト

アーバンスター・ホームズ社 & アーバンスター・デベロップメントは、経験豊富な建築業者や建築家、エンジニア、都市計画家からなるチームを結成し、アルバータ州に価値の高い注文住宅と新しいコミュニティを創造することに専念しています。



インナーシティ・ホームズプロジェクト



複合住宅プロジェクト



コミュニティ総合計画プロジェクト

アーバンスター 最新の土地の機会

コ克蘭レイク・ノース

コ克蘭レイク・ノースは、戦略的に望ましいアルバータ州ロッキービューカウンティのコ克蘭ノースエアストラクチャープラン (ASP) 内に位置しています。この用地はロッキー山脈の壮大な景色の広がるコ克蘭町の北に位置し、面積は約104エーカーです。土地利用をクラスター住宅からビジネスや商業施設を含むものに変更することが提案されています。その結果、投資家の皆様にとっての価値を高めることができます。アーバンスターは、コ克蘭レイク・ノースのコンセプトプランを135戸から343戸へ調整する予定です。

この開発用地は、コ克蘭の北へ7km、ロッキービューカウンティ(郡)のハイウェイ22号線沿いに位置しています。これらの土地の概念検討と承認には、この敷地の西側境界沿いにある交通回廊を活かすため、住宅と商業ゾーニングの組み合わせに焦点を当てる予定です。コ克蘭レイク・ノース用地は、ハイウェイ22号線に直接アクセスする事ができます。

より高い住宅密度を実現するために、現在のASPへの修正を進めていきます。密度を高めることで、土地の効率的な利用、多様な住宅タイプの追加、より大きな投資機会の創出が可能になると考えています。また、広大なオープンスペースをより有効に活用することができます。

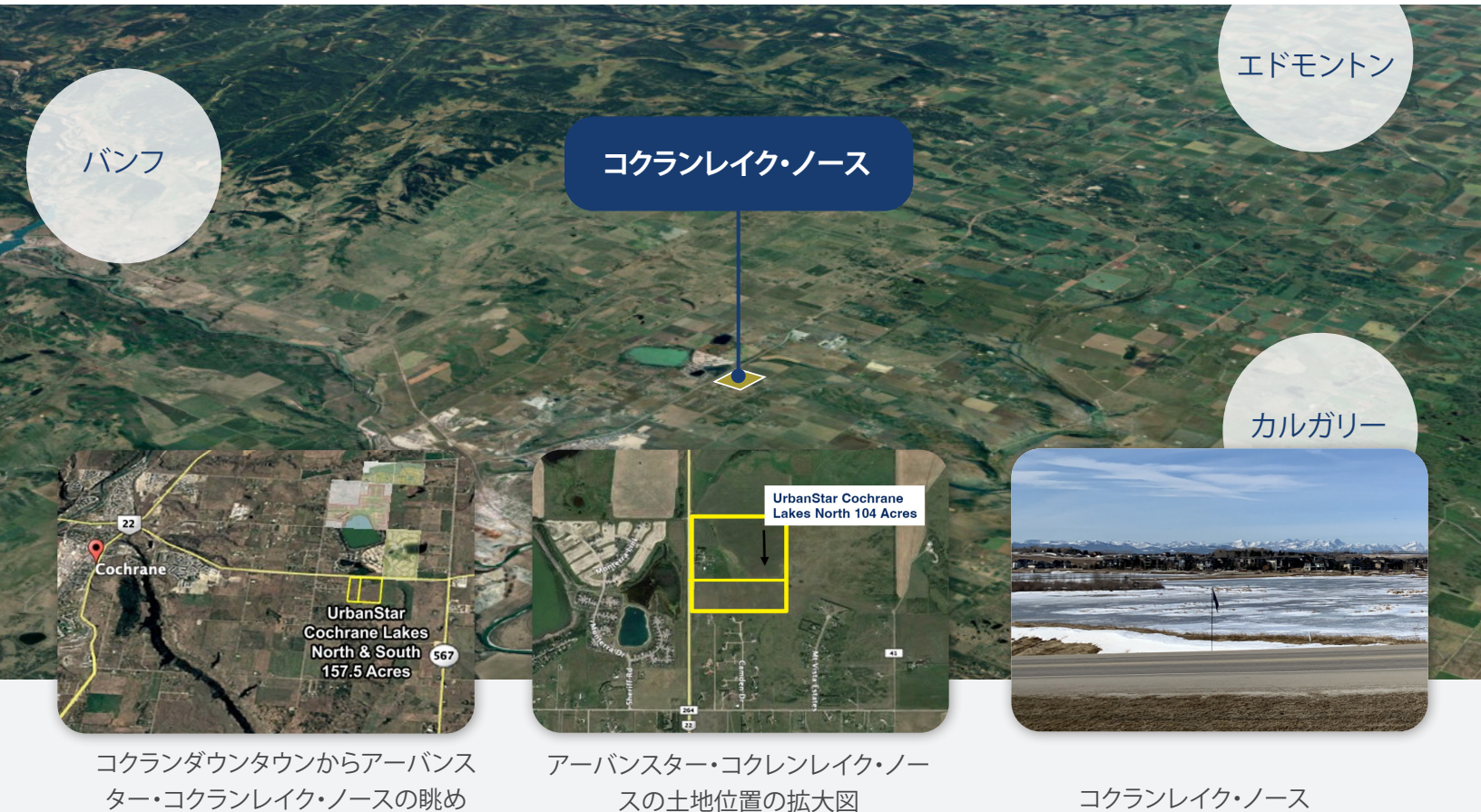
土地情報

\$15,000,000のオファー
サイズ: 104エーカー

クラスター住宅向けの土地利用により、シングルやマルチファミリー形態を含む様々なタイプの住宅の建設が可能になります。現在は約135戸に割り当てられています。

TOWNSHIP
planning + design inc.

URBANSTAR
GROUP OF COMPANIES



概要

カルガリー & コクラン

カルガリーの人口は
1,400,000人
へ増加しました。
2011年から2022年の間で
約15%の増加。



カルガリーはアルバ
ータ州の
ロッキー山脈
ボー川とエルボー川のふ
もとに位置しています。



カルガリーはアルバー
ータ州最大の都市であり、
カナダで4番目に大きな都市です。

コクランはアルバータ州
最大の町のひとつであ
り、北米で
最も急速に成長
しているコミュニティのひ
とつです。



コクランはカルガリー
市境界線の西
約14KM
ハイウェイ1A沿いに
位置します。

Calgary is home to
MORE HEAD OFFICES PER CAPITA
Than any other Canadian city



市場とエリア

カルガリー首都圏 エリアの概要

住宅

カルガリーにおける新規住宅着工件数は2020年に合計9,235件

人口

カルガリーの人口は約140万人です。これはカナダで4番目に大きい都市であり、アルバータ州で最大の都市であり、そして北米では20番目の都市になります(カナダ統計局)。カルガリーはカナダで最も急速に成長している都市の1つです。カルガリーの人口は2011年から2022年の間で約15%増加しました。

経済要因

カルガリーには、カナダの都市の中で最も多くのハイテク従事者が集まっています。

一人当たりの所得

カナダの主要都市の中で最もGDPが高い都市となっています。(カナダカンファレンスボード、カナダ統計局、2021年2月)

概要

コクラン & カルガリー



カルガリーは弾力性のある都市です。

弾力性のある都市とは、都市が不利益な状況を回避したり回復する能力のある都市の事であります。不動産投資家の観点から、この弾力性によって、都市は資本価値を維持し、長期的に持続可能な賃貸収益を得ることが可能になります。Grosvenorの調査によると、世界で最も弾力性のある3つの都市はカナダ(トロント、バンクーバー、カルガリー)です。カナダの都市は、低い脆弱性と適応能力の高さを兼ね備えています。資源が豊富であり、カナダの都市はよく統治され、よく計画されています。

カルガリーとコクランを結ぶ リングロード(環状道路)

カルガリーのリングロードは、都市とその周辺地域の将来の成長に対応する大容量道路システムであり、2024年の完成が予測されています。

南アルバータ州の概況



バンフ
99km



1 2 3
コ克蘭
7km



キャンモア
77km

ロッキー山脈



City of Calgary
42km

ガイド:

- 1 ホースクリーク
- 2 コ克蘭レイク
- 3 グレンデール
マウンテンビュー

コ克蘭市

コ克蘭市は、カルガリー市境界線の西約14kmに位置し、ハイウェイ1A沿いにあります。コ克蘭の人口は34,467人で、アルバータ州最大の町の一つであり、カナダで最も急速に成長しているコミュニティの一つです。最近、Garmin社などの新しい企業がコ克蘭に本社を設置しました。

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あり、カナダで4番目に大きな都市です。アルバータ州のロッキー山脈のふもと、ボー川とエルボー川の合流点に位置し、人口は約140万人であり、現在も増え続けています。

アーバンスターの土地

アーバンスターのプロジェクト用地は、地域の成長、雇用機会、地域インフラを活用するために戦略的な場所に配置されています。

通勤時間

優れたアクセス



カルガリーダウンタウンまで
車で**30**分

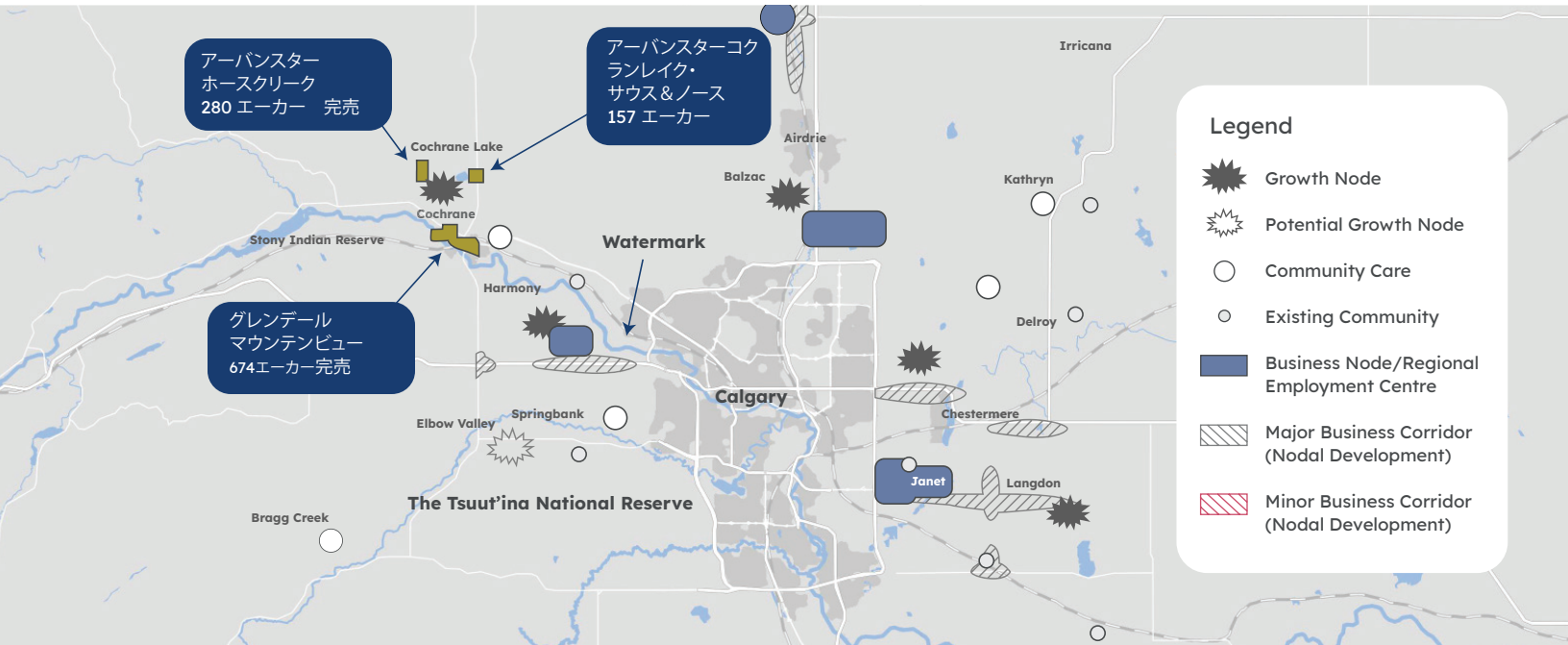


カルガリー国際空港まで
車で**32**分



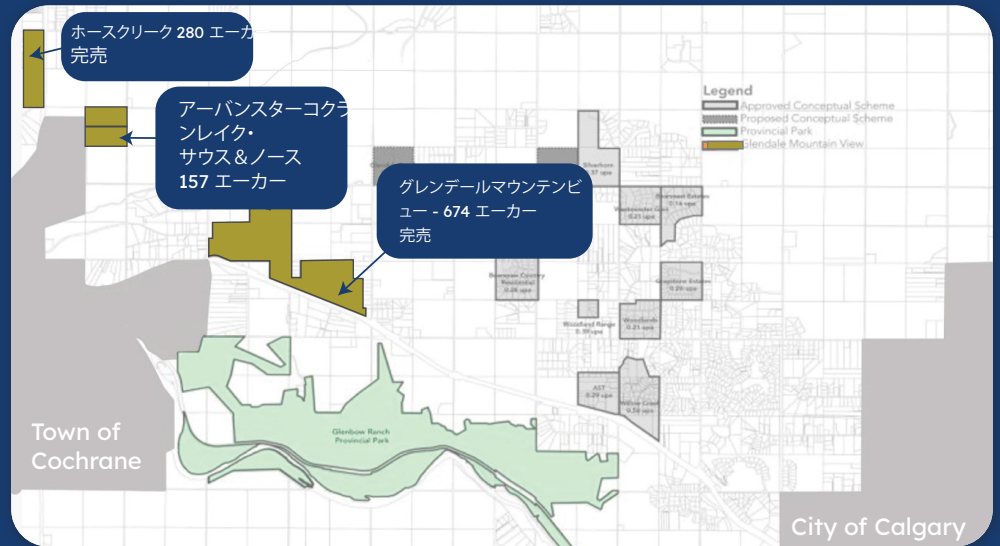
バンフダウンタウンまで
車で**73**分

生産性の高い地域社会への近接 競合他社の開発 & 成長計画



競合する土地 開発プロジェクト

カルガリーとコクランの間に位置するこの地域は、ウォーターマーク (1.95UPA) のような完全整備された準都市型開発密度から、2.0~4.0エーカーの区画の独立した郊外住宅開発まで、大きな発展を遂げてきました。



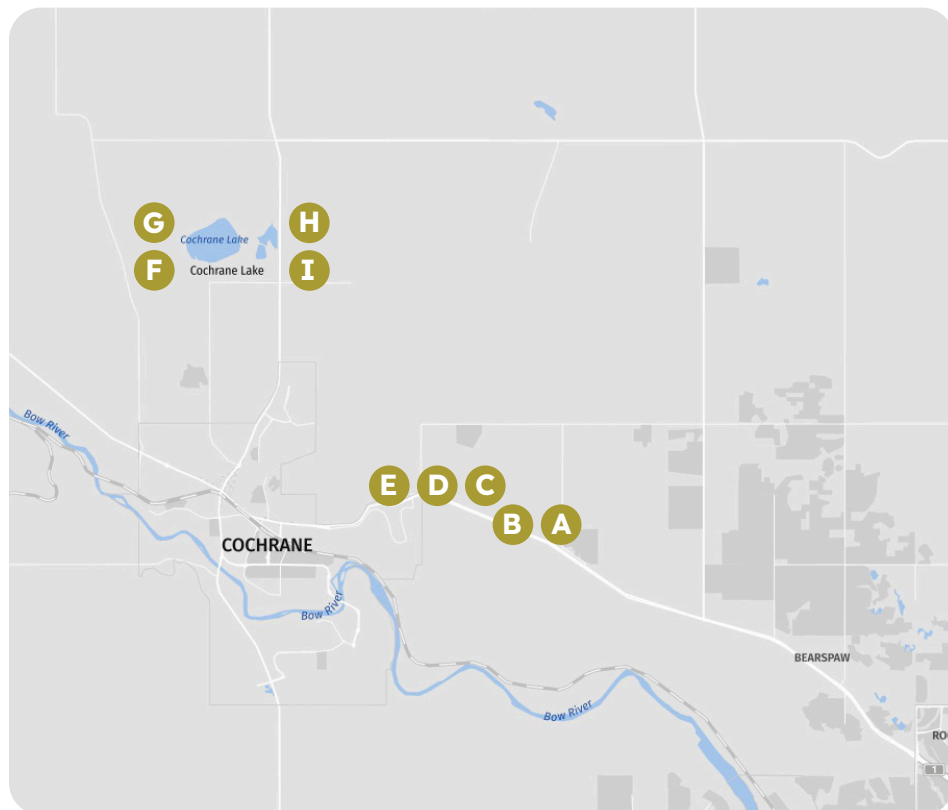
- I** アーバンスター・ホースクリーク・デベロップメント・フェーズ 2
- II** マクドナルドデベロップメント社
- III** コクランレイクのモンテラ
- IV** アーバンスター・コクランレイク・ノース
- V** アーバンスター・ホースクリーク・デベロップメント
- VI** アーバンスター・コクランレイク・サウス

土地総合シンジケート カルガリー都市地域別 アーバンスター フットプリント

\$108,000,000

土地計画

- A** アーバンスター・グレンデール・マナー
250 エーカー | \$14,000,000 のオファー
| 完売
- B** アーバンスター・ウィンディリッジ・コマーシャル
| 44 エーカー | \$3,885,000 のオファー
| 完売
- C** アーバンスター・ウィンディリッジ・フェーズ 1 |
160 エーカー | \$11,300,000 のオファー
| 完売
- D** アーバンスター・ウィンディリッジ・エステート |
73 エーカー | \$5,900,000 のオファー |
完売
- E** アーバンスター・マウンテンビュー・エステート
| 145 エーカー | \$13,200,000 のオファー
| 完売
- F** アーバンスター・ホースクリーク・デベロップメント | 120 エーカー \$14,500,000 のオファー
| 完売
- G** アーバンスター・ホースクリーク・フェーズ 2 |
160 エーカー \$22,500,000 のオファー
| 完売
- H** アーバンスター・コ克蘭レイク・ノース | 104
エーカー | \$15,000,000 のオファー |
販売中
- I** アーバンスター・コ克蘭レイク・サウス | 53.5
エーカー | \$7,500,000 のオファー |
完売



アーバンスター土地計画アクティビティ:

- エンタイトルメント(エンジニアリング)の追求の監督と承認。
- 放牧または農業用リースを交渉・締結し、固定資産税の優遇措置を維持する。
- 必要に応じて、市役所や公共施設と交渉し、地役権を付与する。
- 固定資産税、用地維持、賃貸管理など、プロジェクトの継続的な運営を行う。
- 提案された権利と計画が実行可能であることを確認するためのマーケット調査の実施。
- 自治体との権利関係の承認の促進と管理
- 上下水道のサービスに関する現地当局の認可の取得。
- 予備および最終エンジニアリングの実施と資金調達
- マスター開発報告書の作成と承認の取得
- 土木・景観計画書の作成と承認の取得
- 上下水道、電気、ガス、電話・ケーブルなどの光熱供給契約の交渉・締結およびデザインの調達
- 必要に応じて、公共または民間団体と交渉し、開発契約の締結
- コミュニティの敷地外および敷地内の改善に関する契約および開発管理。

プロジェクト管理 について

アーバンスターは、プロジェクトマネージャーとして、株主に代わって本物件に関する土地の維持管理、事務及びマーケティングサービスを提供し、本物件に関する承認された計画活動を実施します。アーバンスターは、購入価格のうち、物件費及び企画費の支払いに充てることができる準備資金を用意します。詳しくは引き受け申込契約書をご参照ください。

アーバンスター・投資家のメリット:



透明性と情報開示

募集念書や引き受け申込契約書による完全な情報開示。



直接参加

アーバンスターの利益参加型モデルは、様々な募集に参加する3000人に及ぶ投資家の利益と合致しています。



土地と会社の所有権

投資構造: アルバータ州登録法人。

証券: 土地所有権カナダで認可されているアーバンスターの土地プロジェクトは、アルバータ州証券委員会によって規制されており、投資家はアルバータ州政府の土地権利局に登録され、当社の土地プロジェクトの所有権を証明することができます。

独自のプラットフォームモデル・構造・セキュリティ

ビジネスモデル: 投資家、業者、企業の連携

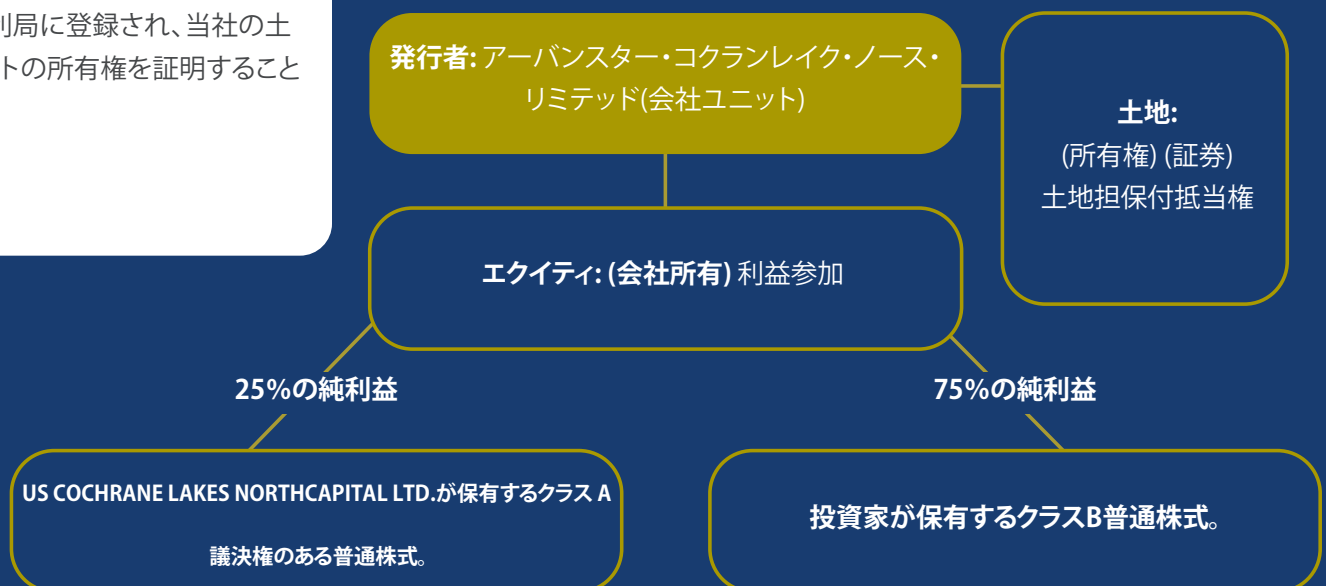
・プロジェクト終了時に投資家は純利益の75%、アーバンスターは純利益の25%を受け取り、投資期間中、投資家の利益と一致します。

投資構造: アルバータ州(カナダ) 登録法人(出資額の5%)

・投資家は、アルバータ州(カナダ) 法人税法に基づき設立されたアルバータ州登録企業のクラスB株式を保有することになります。証券: 担保された土地(出資額の95%)

・投資家は、アルバータ州政府の土地権利局に登録されている土地を担保とした抵当権で保護されています。

投資構造: 事業ユニット



エグジット戦略 - 株主投票

* 段階的な土地開発

オプション契約のスケジュールおよび条件を承認するための株主開発セール投票。
承認された場合、開発は段階的に売却され、開発期間中の土地所有者に投資リターンを提供します。

- 1 開発契約
- 2 投票
- 3 最終承認&開発
- 4 段階的土地の売却&分配

1 締結された売買契約書

2 投票

3 クロージング&分配

土地一括売却の3ステップ

住宅メーカー／デベロッパーとの間で売買契約を締結します。その後、土地所有者は契約条件の承認を投票します。承認された場合、一括売却が行われ、その収益が土地所有者に分配されます。

土地総合の想定収益

フェーズ	104 エーカー	コ克蘭レイク・ノース ASP *最低30%のグリーン スペース	UPA	ユニット 範囲	1ユニットあたり の市場中央値 価格	コンセプトプラン UPA 最有効利用	最有効利用 土地収益
ノース	79	クラスター住宅	1.3-3.3	135-343	\$500,000	343	\$171.5 Million
	25	商業施設	TBD	TBD	>\$1000000	25	\$25 Million



住宅と商業施設向けへの

2億 1 千9百万ドル
の想定収益

* 想定されている段階的な開発スケジュールおよびキャッシュフローは、当該物件に関する推測および建設業者の利害関係者の議論に基づく推定に過ぎません。分配のタイミングは、土地の売却が行われるタイミングと異なる場合があります。実際のリターンや販売期間は変更される可能性があり、その結果を保証するものではありません。土地への投資には、市場リスク、時間リスク、流動性リスク、権利リスクなどがありますが、これらに限定されるものではありません。実際の結果は、第三者購入者との最終条件・契約、および土地所有者の投票・受諾を条件とする不動産の売買契約またはオプション契約の締結によって異なります。アーバンスターは、本物件の代理人として、地権者に代わって最善の利益を実現するための管理業務を行います。キャッシュフローは、土地や区画を売却した際の売却手数料を考慮したものとなっています。実際の販売費は、見込みとは異なる場合があります。アーバンスターは、税金、法律、経理に関するアドバイスを提供するものではありません。本資料は、情報提供のみを目的として作成されたものであり、投資、税金、法律または経理上のアドバイスを提供することを意図したのではなく、またそのようなアドバイスに依拠するものではありません。いかなる取引も、事前にご自身の税金、法律、経理のアドバイザーに相談されることを推奨します。本証券は非常に投機的なものであり、お客様の投資の全額又は一部を失われることがあります。

アーバンスター・コクランレイク・ノース

104 エーカーの不動産開発用地の購入及び開発

15,000,000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;26;NW
コクランノース・エリアストラクチャー
プラン(ASP)内にありMonTerra社の
コクランレイク開発地区に隣接してい
る。コクラン町の北境界線よりおよそ6
キロに位置しており、ハイウェイ22号、
カウボーイ・トレイル沿いに面してい
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。

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%は物件への担保付劣後
貸付契約、5%は会社のクラス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3-5年を想定し
ている。段階的な開発や土地の一括売
却により、利益配分が発生する可能性
がある。

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北に位置し、コク
ランノースASP計画の区域内でおおよ
104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1.3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135単位に区
分されている。

取得目的

- 直近の3.3 UPA土地利用認可に対
し、マクドナルドグループとの現在の
ASPに準拠したものとして再認可を取
得するため。

- 最大限の住宅利用に併せて事業・商
業の利用を含めることが当社の狙い。

- 本私募で調達される出資金のうち純
資金は104エーカーの土地の購入とク
ラスタージュ地開発のためのコンセプ
トプラン作成に使われる。

資金使途

引き受け申込契約書に開示されてい
るように本私募の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1,650,000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。

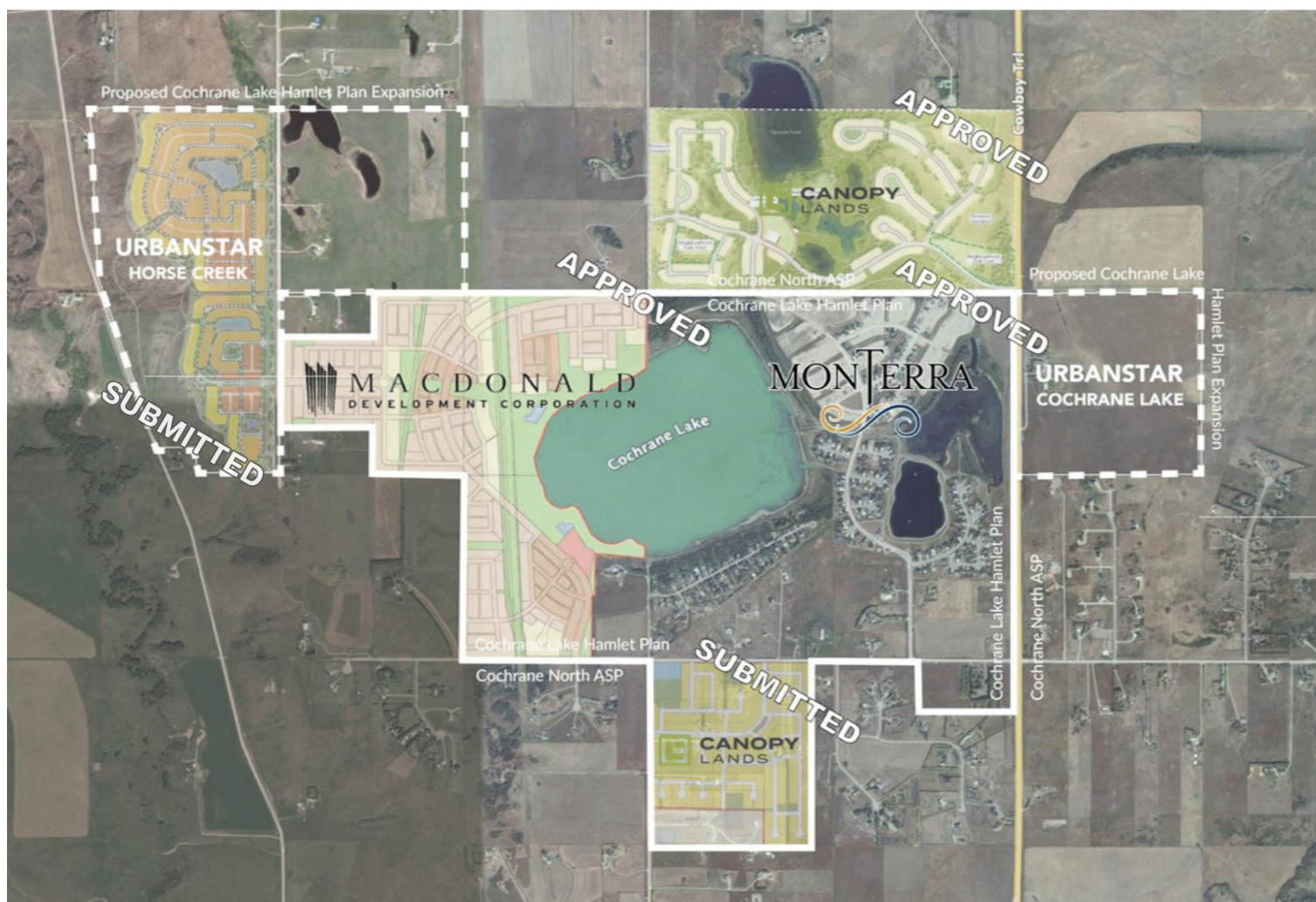
引き受け申込契約書に開示されてい
るようにコミッションは適用法令に従
ってエージェントに支払われる。

本ユニットの売買・分配について、次
の要件が課されています。(i)該当する
あらゆる証券法規に準拠すること。た
だし、目論見書提出要件の免除と、証
券を一般配布するときに有資格の代
理人を通す要件の免除を制限なく含



対象地:

アーバンスター・コンセプトプランアクティビティ

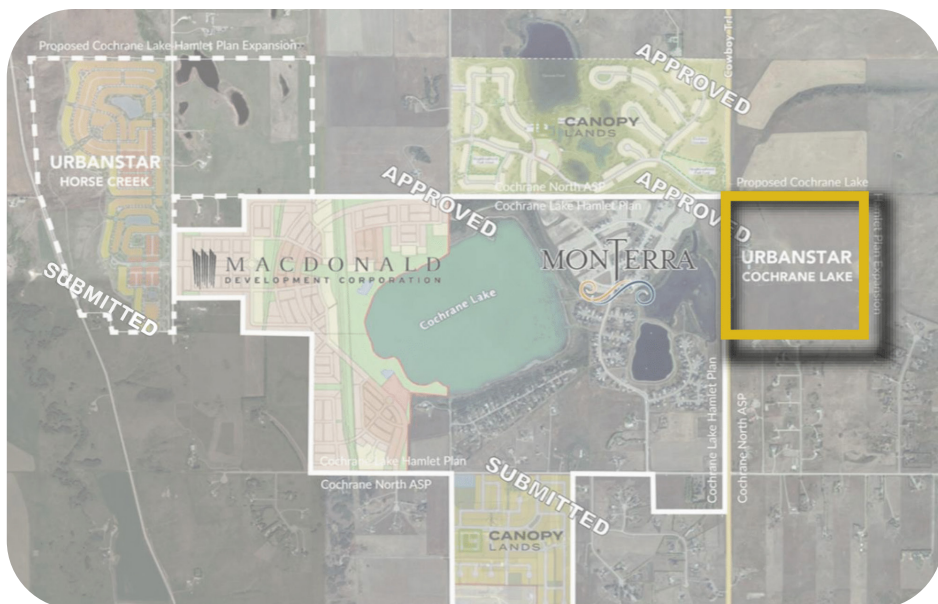


アーバンスター主導のASP修正案とは、ロッキービューカウンティとアーバンスターグループが密接に協力し、両者が満足するASP修正案を作成することですが、プロセスの透明性を高めるためにカウンティが主導し、アーバンスターは、既存の計画区域を修正し、ASPによって統治される総合的な計画区域を創設することを提案しています。

計画区域は以下を含みます:

- アーバンスター・ホースクリーク 1, 2.
- アーバンスター・コ克蘭レイク
- 現在のコ克蘭レイク計画地域のハムレット
- コ克蘭レイク・ノース計画地域

その結果、政策的な枠組みを提供するコ克蘭レイクハムレットASPは、この地域の論理的で効率的な開発を導くこととなります。



これまでの作業

コクランレイク区画の購入

事前デザイン作業, サブコンサルティングチームの選定, 作業プログラムの策定



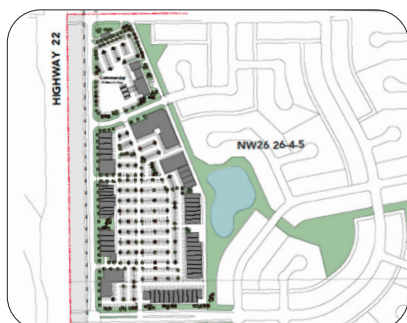
提案された次のステップ

コクラン・ノース/コクランレイクハムレット計画の完成

コクランレイクをコクランレイクハムレット計画内に含めるための大幅なASP修正

- コクランレイクのコンセプトチュアルスキームと関連調査の策定
- ロッキービューカウンティへの正式な提出

コクランレイクは、地域発展に伴う成長に対応するための長期的な開発戦略を提供します。



コンセプトプラン作成について

本コンセプトプランの主たる目標はコクラン・ノース/コクランレイクハムレット計画の大幅な変更を含み、ハイウェイ22号線沿いに商用施設用途を導入することです。

プロジェクト詳細

マスター計画コミュニティプロジェクト

アーバンスターのビジョンは、カルガリー市内にとどまらず、さまざまな地域で展開されています。私たちは、自然環境と調和した特色ある住宅、商業施設、教育施設、レクリエーション施設などを含むコミュニティの創造を目標としています。

Glendale Mountain View Development Ltd.

UrbanStar Glendale Mountain View Concept Plan



アーバンスター・グレンデールマウンテンビューは、コクランに隣接し、カルガリーのダウンタウンから25分のグレンデール・ベアーズパウ地区に、社会的、経済的、環境的に持続可能な674エーカーのコミュニティが提案されています。

このアメニティに富んだ開発は、オーガニックな近隣デザインによって自然環境を体現し、相互に接続された小道や公園によってオープンスペースを維持します。1,352戸の一戸建て、セミ・ディタッチト・ハウス(1棟2軒の住宅)、タウンハウスのほか、約10万5千平方フィートの商業施設、指定校区、便利な交通機関などが整備される予定です。

グレンデールマウンテンビューのコンセプトプランは、2017年12月のロッキービュー郡による評価を受けて承諾され、同郡の提案するコンセプトプランのリストに含まれています。アーバンスター・グレンデールマウンテンビューのコンセプトプランはこちらでご覧いただけます。また、プロジェクトの現在の状況や段階については、以下のサイトでご覧いただけます。www.usglendalemountainview.com.

プロジェクト詳細

ホースクリーク・デベロップメント・フェーズ2

本件の対象用地は、西はホースクリーク・ロード、北はタウンシップ・ロード270、東はレンジ・ロード44に囲まれています。地域的に見ても、アーバンスター・ホースクリーク開発地は、コ克蘭町とロッキー山脈の間に位置し、都市と自然の両方に近接していることを望む人には最適な場所です。

アーバンスター・ホースクリーク・プロジェクトは、コ克蘭・レイクのハムレットで承認された開発の西側に位置しています。コ克蘭ノースASP内に、またハイウェイ22号線の東側に位置する160エーカーの土地を追加取得することで、住宅地や商業地としての利用が期待されています。アーバンスターは、この地域に成長、雇用、開発をもたらすために、この回廊に位置しています。

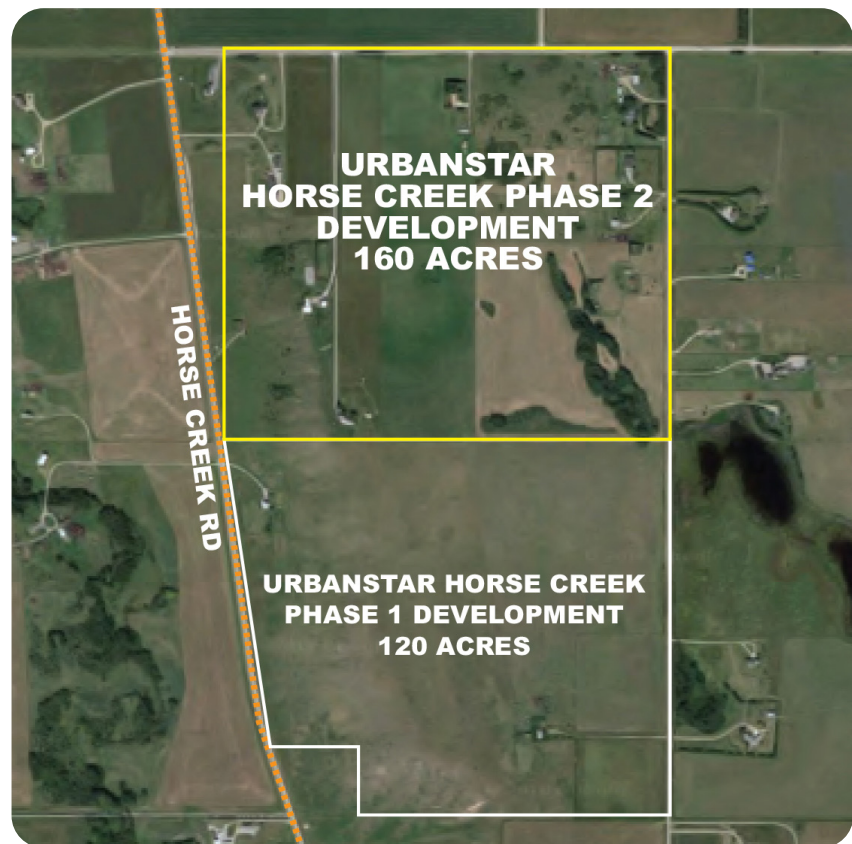
アーバンスターは、コ克蘭ノースASP内の(ホースクリークプロジェクトとコ克蘭レイクプロジェクトを含む)約440エーカーを管理・所有することになり、この地域では最大の土地所有者となります。

見込みのある903ユニットへの区間コンセプトの再指定

現行のASPの方針に基づくこれまでに作成された区画コンセプトは、同様の大きさとスケールを持つ313区画となりました。この更新された用地計画には多様性があり、広範にわたる住宅の種類と区画サイズからなる合計903戸で構成されています。

これは総UPA (1エーカーに対するユニット数) 3.3となり、はるかに効率的な土地利用を実現し、これまでの設計とまったく同じフットプリントを利用します。区画や住宅の種類は多岐に及ぶことから、豊富な選択肢があり、幅広い価格帯を用意しています。これにより、時間がたっても市場で高く吸収されます。

アーバンスター開発チームの企画努力の結果、新コンセプトの計画は、当初のコンセプトに比べて正味590戸の追加となりました。



正味の差

当初のコンセプトプラン

313 ユニット

再指定されたコンセプトプラン

903 ユニット

正味の差

590 ユニット +

現在提供中の投資案件

アーバンスター・コ克蘭レイク・ノースからの景色



アーバンスター・コ克蘭レイク・ノース・リミテッド

104エーカーの不動産開発用地の購入及び開発、\$15,000,000ドル分のユニットの私募。コ克蘭ノースASP内に位置し、モンテラ・コ克蘭レイクス開発地に隣接しています。この土地は、ロッキービュー郡にあり、カウボーイトレイル(ハイウェイ22号)に沿ってコ克蘭の町から北へ7キロほどのところにあります。

[詳細資料: アーバンスター・コ克蘭レイク・ノースリミテッド](#)



For more information please contact:



UrbanStar Group of Companies
Invest@UrbanStarCapital.com

1043 19 AV SE, Calgary, AB T2G 1M1

www.UrbanStarGroup.ca

Let's connect:



UrbanStar Official LINE Account
For Japanese Clients | Please add
as a friend on LINE!

[Official Account](#)

この翻訳文書は英文書の内容を理解しやすいようにする参照目的のために作成されたものであり、正式な文書ではありません。英文書の内容に従って翻訳をしていますが、正確性を保証するものではありません。・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。この広告は情報提供だけを目的としたもので、認定投資家などのUrbanStarが認める適格な投資家がUrbanStarの有価証券を評価することのみのために、秘密保持を前提として提供しています。有価証券の照会はずべて、資格を持った代理人を通して行われます。本プレゼンテーションを許可なく使用することは禁止します。この広告の、口頭であなたに伝えた情報を含めUrbanStarとその事業に関連してあなたに書面またはその他の方法で伝えたあらゆる情報は、通知なく更新・完了・改訂・確認・変更されることがあり、その変更等は大きなものである可能性もあります。この広告は財務・金融・税金・法律・経理のアドバイスを与えることを意図したものでなく、また投資の検討に必要なすべての情報を網羅していることを意図したものではありません。投資を検討する場合はUrbanStarおよびその有価証券の諸条件について、どのようなメリットやリスクがあるかも含めた独自の調査・分析を行い、UrbanStarに投資することの法律・財務・税金上の影響について独自に専門家のアドバイスを得ることを推奨します。本証券は非常に投機的であり、お客様の投資の全額又は一部が失われることがあります。