



ホースクリーク・コンセプトプラン提出 2022年10月3日

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自治体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
(23,200m²)**
商用地



約30億ドル
完成後の予測
資産価値



アーバンスター・CEO からのメッセージ

“投資家の皆様へ。ホースクリーク・プロジェクトに関する最新情報をお伝えできることを嬉しく思います。Kristi Beunder率いる開発チームは、世界的に多くの問題を引き起こしているコロナ禍の非常に難しい時期に、短期間でコンセプトプランの提出という我々の目標を達成するために素晴らしい働きをしてくれました。私たちは、段階的な分譲申請書を提出することによって、この提案されたコミュニティのさらなるステップを取ることができました。アーバンスターは、ロッキービューカウンティ(郡)と密接に連携しています。市民やロッキービュー郡議会議員からの積極的な反応を期待しています。”

— 敬具, ディーン・ゴレンス, アーバンスター

アーバンスター・ホースクリーク・プロジェクトアップデート

アーバンスターを代表して、Township Planning + Design Inc.は2022年10月3日、ホースクリーク・コンセプトスキームと土地利用の再指定の申請書をロッキービューカウンティに提出し、その審査と意見を求めています。申請書は、プロジェクトのスケジュールと要件に従って提出されています。申請書は、カウンティが審査するために同時に提出されました。このように、申請書を同時に提出することで、用地の将来について検討し決定するために必要なすべての情報を一度に提供し、結果としてプロジェクトのスケジュールを迅速化することを目的としています。申請書に記載された情報は以下の通りです。:

○ 土地利用コンセプト案:

[🔗 コンセプトスキームのPDFはこちらからご覧ください。](#)

○ 土地利用再指定申請書

○ ホースクリークのコンセプトスキームをサポートするために実施された技術的な調査:

- 交通影響評価
- 生物物理学的影響評価
- 歴史的資源調査
- フェーズ1環境用地評価
- 整備と雨水管理の予備計画
- 希少植物調査
- 斜面安定性評価
- 地質調査報告書

○ 景観マスタープラン

○ ヒアリング報告 (これは、オープンハウスの後に寄せられた公聴会フィードバックの要約です。)

予想される費用: 申請費は、現在、カウンティの企画担当者に確認中ですが、以下のように見積もっています。:

ホースクリーク・作業料金表			
コンセプトスキーム提出	項目	一律またはロット単位	
	ASP 修正 – 主要		\$250,000.00(*)
	- 実費		
	コンセプトスキーム最初の160エーカー	一律	\$9,500.00
	160エーカー以上の全てのエーカー	\$26/ エーカー x 120.75 flat	\$3,139.00
	カルガリー都市区域委員会紹介料	一律	\$5,000.00
小計			\$267,639.50
土地利用	最初の 6 ロット	一律	\$2,100.00
再指定	次の 44 ロット	\$455 per lot x 44	\$20,020.00
	次の 50 ロット	\$330 per lot x 50	\$16,500.00
	100以上1個あたり \$155/ロット	\$155 x 803	\$124,465.00
小計			\$163,085.00

付随的な出来事を含む合計 \$430,724.50

ASP修正条項の付随的な出来事を除いた場合の合計 \$180,724.50

広告宣伝費 不明

(*) 注 - これは、ロッキービューカウンティの審査または承認を受けていない資金調達契約および考慮事項のASP修正要求が提供された場合の偶発事故な表です。

コンセプトスキーム料金

一般的なASPの修正は、ロッキーマウンティに代わる必要な資本経費が増加するため、長期化する可能性があります。アーバンスターは、迅速な対応を行うため、修正手続きに資金提供することを提案しています。

CS 160エーカー以上= 一律 \$9,500

**160エーカー以上は1エーカーあたり26ドルで、120.75エーカーの余剰があります。
=\$3,139.50**

カルガリー都市区域委員会紹介料=\$5,000 (一律)

合計 コンセプトスキーム料金見積もり=ASP 提案通りの大幅な改訂—この件に関するカウンティからのフィードバックはまだありません。—17,639.50ドル+ASP大幅修正となる見込みです。

土地利用Rezoning (リゾーニング、区割りの変更):

最初の6ロット = \$2,100

次の44ロット = \$455 per lot (\$20,020)

次の 50 ロット = \$330 per lot (\$16,500)

100以上の各ロット = \$155 we have 803 left = \$124,465.00

**土地利用リゾーニングの総額=\$163.085となり、903ロットの場合、1ロットあたり
\$180.60**

両方の申請合計= \$180,724.50



前回更新時からの

コンセプトスキームの変更点:

総区画数を949区画から903区画に修正しました。この修正は、背面車庫が必要となる中密度の土地のため、一部の土地に車道が追加された結果であります。これは、ホースクリーク内の区画数を最大限に確保しながら、土地の有効活用を図り、充実したアメニティを備えたデザイン性の高いコミュニティを形成するために決定されたものです。

主要ASP修正:

主要ASP修正申請書は、ロッキーマウンティ・計画政策チームに非公式に提出され、提出書類がその要件を満たしているかどうか審査されます。カウンティとの検討・協議の結果、この主要なASPの修正について正式な申請書を提出する予定です。今後数週間のうちにカウンティから情報が得られると思いますので、その直後に申請書を提出する予定です。この部分のスケジュールは、カウンティからいつフィードバックを受けるかによって決まります。

次のステップと予想されるスケジュール:

重要なのは、この時点から、ロッキービューカウンティがレビューと承認のプロセスを管理し、それに対応するタイムラインを管理することです。以下のスケジュールは、類似の承認プロセスを参考にした最良の見積もりです。



応募完了: カウンティが申請書を確認した後、不備のない申請書であるかどうかを確認し、内部審査に進みます。これには通常1〜2週間かかります。コンセプトスキームは、ロッキービューカウンティのウェブサイトに「proposed Conceptual Scheme (コンセプトスキーム案)」として掲載される予定です。



回覧審査期間(10月-2023年2月): カウンティは、公聴会の構成要素である回覧期間を開始します。このプロセスを通じて、カウンティは内部の部署、外部の関係機関、土地所有者からフィードバックを求めます。



回覧中の修正コメント(2月-2023年3月): コメントはタウンシップ・プランニング+デザイン社およびアーバンスター社へ提供され、フィードバックに応じ、必要に応じてコンセプトスキームを修正する機会を設けます。



主要なASP修正(2023年1月(またはそれ以前)-2024年1月): コンセプトスキームが密度増加の認識ができる政策的枠組みを備えるためには、主要なASPの修正を行う必要があります。私たちは、主要なASP修正の完了までのスケジュール等が含まれるカウンティの考察のために、参照条件、費用分担契約、資金提供協定書をカウンティへ提供しました。ロッキービューカウンティがどのように主要ASPの修正を進めたいのか判明するまでは、この点が承認の進捗を遅らせる最大の要因になると考えています。重要なのは、ASPはカウンティの専権事項であり、彼らは条例でASPを採択しました。主要なASPの修正の方法を決めるのはカウンティ次第です。私たちは、カウンティへタイムライン、作業プログラム、修正条件を提出し、カウンティからの指示を待ちます。



コンセプトスキーム、土地利用再指定、ASP修正に関する審議会プロセス(2024年2月)

主要ASPの修正の結果次第で、カウンティは、プロジェクトに関して一般の人々が意見を述べる別の機会の公聴会の日付を設定する予定です。タウンシップ・プランニング+デザイン社およびアーバンスター社はこの公聴会に出席し、申請に対する反対意見に反論を述べる機会を持ちます。申請書が第一次承認された場合、ASP修正案はカルガリー都市区域委員会(CMRB)に提出され、審査されることになります。



カルガリー都市区域委員会 審査(2024年3月): カルガリー都市区域委員会は、ASP修正申請書を審査し、それが地域成長計画に合致しているかどうかを判断します。CMRBの行政機関が申請を承認した場合、カルガリー都市区域委員会(CMRB)の自治体には、地域レベルでASP修正を採用するかどうかを投票する機会が与えられます。



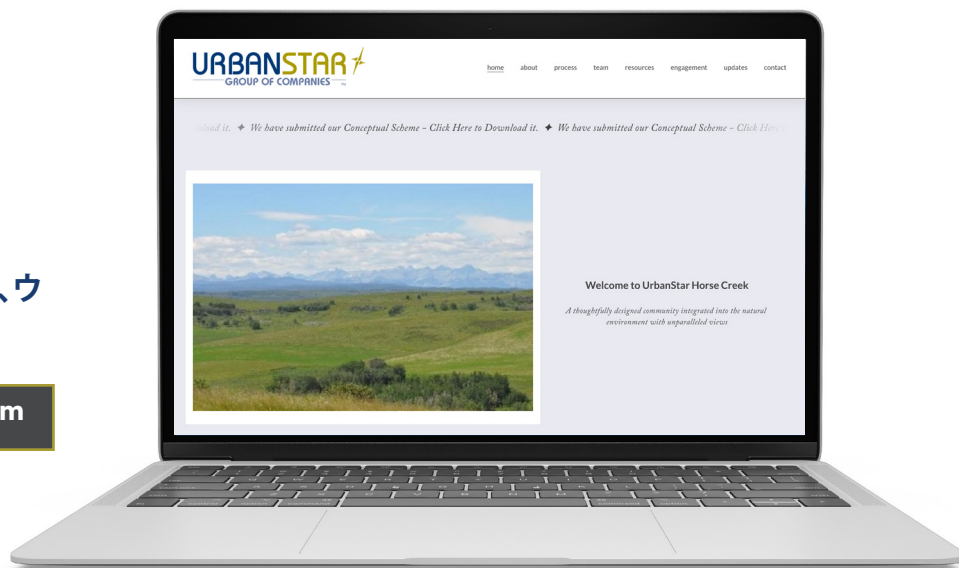
三次及び最終読会(6月-2024年7月): カルガリー都市区域委員会によってASP修正案が承認された場合、ロッキービューカウンティ議会は、ASP修正案を採択するための第3次読会に向けた申請を審査し、ホースクリークのコンセプトスキームと土地使用再指定の承認を促進することになります。

参考

ホースクリーク・ウェブサイト

ホースクリークの詳細については、ウェブサイトをご覧ください。:

[Click to visit ushorsecreek.com](https://ushorsecreek.com)



アーバンスター社 2022年10月にコンセプトプランを提出

詳細をご覧ください。:

提案された土地利用コンセプト –

[🔗 コンセプトスキームのPDFはこちらからご覧ください。](#)

ホースクリークは、田園風景に溶け込むように住宅地を設計し、自然環境を大切にしたいコミュニティです。郡はコ克蘭ノースを成長地域としており、ホースクリークはコ克蘭ノースエリアストラクチャープランの目標を達成しつつ、戦略的な成長を実現するものです。コ克蘭ノースASPの最初の5つの目的は、土地利用戦略、コンテキスト／環境におけるコミュニティの統合、公園と娯楽スペースの提供であり、ホースクリークコミュニティの設計の指針となっています。

ホースクリーク計画地域は、コ克蘭ノースASPのクラスター住宅とオープンスペースとして認識されています。クラスター住宅は、一戸建てと集合住宅を自然環境と一体化させた開発形態です。これにより、地域内の住居数を最大化し、自然環境と融合させ、開発をコンパクトにすることで重要なエリアを保護することができます。

Cochrane North ASP
Policy Driven Plan



Old Layout



Phase 2

Approximate Lot area 0.39 ac
Average lot depth of 55.0m
Average lot width of 29.0m

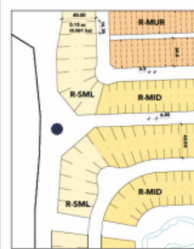
Total amount of lots within phase 2 = 173

Phase 1

Approximate Lot area 0.24 ac
Average lot depth of 43.5m
Average lot width of 22.30m

Total amount of lots within phase 1 = 140

New Layout



Phase 1 & 2

R-SML average lot area = 0.15ac
Average lot depth of 40.0m
Average lot width of 15.17m

R-MID average lot area = 0.09ac
Average lot depth of 40.0m
Average lot width of 9.20m

R-MUR average lot area = 0.05ac
Average lot depth of 34.0m
Average lot width of 6.5m

Total amount of lots within phase 1 = 301

Total amount of lots within phase 2 = 648

Cochrane Lake Hamlet Plan
Proposed Design



ホースクリークコンセプトスキームは、マクドナルドグループの村落拡張など、既存の開発許可地域と統合するように設計されています。このデザインでは、マクドナルドグループの敷地内に組み込まれていたメインストリートを利用し、それを西に進めることで、集落と急斜面の間にオープンスペースが統合されるようにしました。これにより、地域住民はコ克蘭・レイクのメインストリートとホースクリークの急斜面を自由に行き来することができ、メインストリートをレンジロード44の入口で終わらせるのではなく、公園へとシームレスに移行することができるようになります。私たちは、孤立したコミュニティの開発を望んでいるわけではなく、この開発プロジェクトは、周囲の環境と一体化し、プロジェクトエリア内外の住民がアメニティスペースを利用できるようにする必要があります。

ホースクリークASPのデザインは、急斜面を保護し、コミュニティ全体に経路網を統合することで、自然環境を尊重しています。このデザインは、住民に自らのコミュニティ内で受動的・能動的な娯楽の機会を提供しながら、環境の耐久性を確保するものです。

ホースクリーク・コンセプトプラン

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280エーカー以上の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、同じ280エーカーの土地の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 +



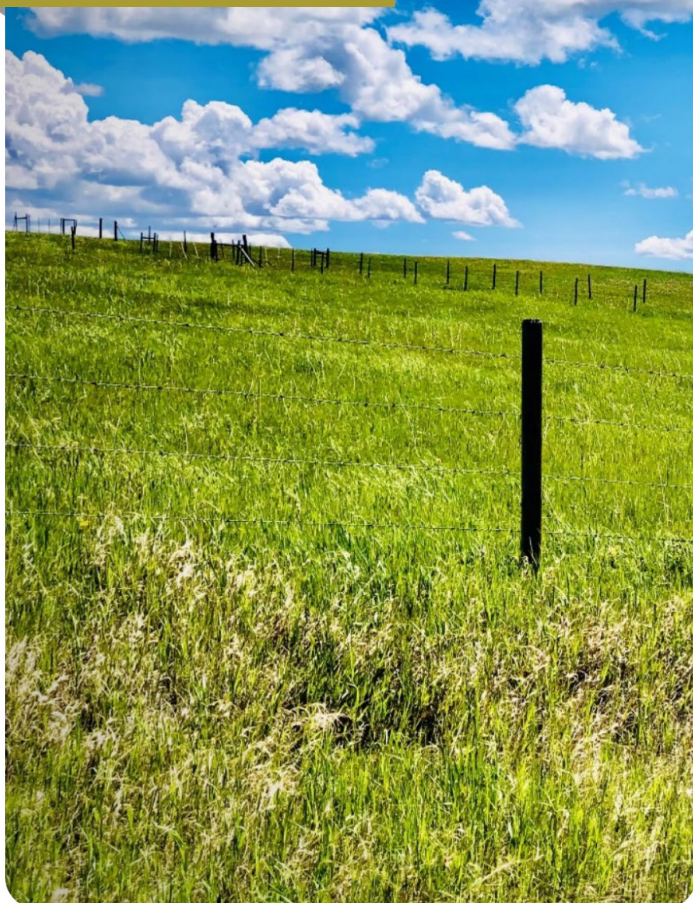
ushorsecreek.com

現在提供中の投資案件

コ克蘭レイク・サウスからの景色



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・サウスリミテッド

53.5エーカーの不動産開発用地の購入及び開発、\$7,500,000 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3キロほどのところにあります。現在\$4,000,000ドルの私募債が残っています。

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3キロほどのところにあります。



アーバンスター・コ克蘭レイク・サウスのタームシート



アーバンスター・コ克蘭レイク・ノースのタームシート

For more information please contact:

UrbanStar Group of Companies

✉ Invest@UrbanStarCapital.com

1043 19 AV SE, Calgary, AB T2G 1M1

www.UrbanStarGroup.ca

CEO からのメッセージ:

仮想通貨受け入れ開始

アーバンスターは、次のアーバンスター・コクランレイク・ノースの1500万ドルの土地提供に大きな変更を加えました。当社は、従来のフィアット通貨に代わる投資手段として仮想通貨を受け入れることにより、シームレスな投資機会を提供できることを嬉しく思います。アーバンスター社は、カナダドルに加えて、仮想通貨も受け入れます。アーバンスター社が今回受け入れる仮想通貨は、ビットコイン(Bitcoin)、ステーブルコイン(Stablecoin)、そしてイーサリアム(Ethereum)です。これにより投資家の皆様には仮想通貨で大きな利益を得た場合、その一部をアーバンスターによる不動産資産担保型の投資機会に分配することができるようになります。

敬具

ディーン・ゴレンス

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、口頭であなただけ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求め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。