



企業最新情報 – 2026年7月 アーバンスター社によるコクラン・レイクス & ホース・クリーク成長回廊における開発動向 に関する最新情報

アーバンスターについて

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。



3,000+

投資家数



1,100+

エーカー数



\$108M+

土地調達の
合計



2400+

住宅建設予定



25万フィート
(23,200mi)

商用地



約30億ドル

完成後の予
測資産価値

事業業績

アーバンスターは、専門知識を活かし、3,000人以上の投資家に質の高い土地投資機会を提供しています。現在、土地シンジケート 完成後総額1億8百万ドル以上の可能性のある2,400戸以上の複合住宅、25万平方フィートの商業スペース、最大30億ドルの建設予定額と共に、1,100エーカー以上の更地と2つのマスタープランコミュニティを管理しております。我々は、この土地を土地ベースの不動産投資商品を通じて、適格投資家へ提供します。

住宅と開発プロジェクト

アーバンスターでは、さまざまな不動産サービスの提供が可能であり、我々は2021年から2022年にかけて、300ユニットと17,000平方フィートの商業スペース (完成後価格90,000,000ドル以上) を目標に、集合住宅部門と一戸建て部門を創設しました。

コミュニティ総合計画プロジェクト



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

CEO兼社長からのメッセージ

投資家の皆様へ

アーバンスターは、コ克蘭レイクスおよびホースクリーク地域全体で進展している重要な開発状況と、それらの開発がアーバンスターの戦略的な土地保有にどのような意味を持つのかについて、投資家の皆様へ最新情報をご提供できることを嬉しく思います。

最近の開発計画承認、活発な住宅建設、そして継続的な自治体による開発促進策は、コ克蘭・レイクスおよびホース・クリーク成長地域の長期的な開発可能性を改めて裏付けています。アーバンスター社が保有するコ克蘭・レイクス・ノース、コ克蘭・レイクス・サウス、そしてホース・クリークの土地は、この新興地域成長エリアにおいて最大規模の戦略的な土地保有地の一つを構成しています。

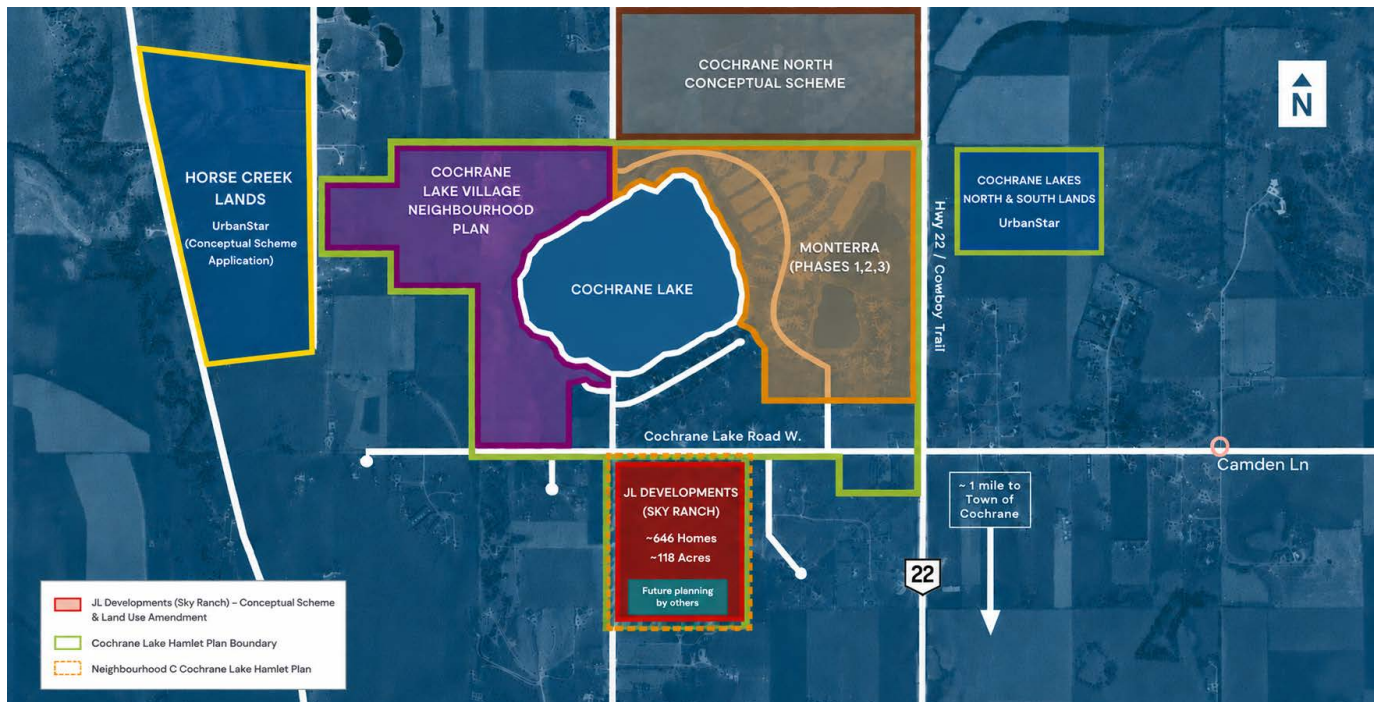
近隣の開発が進展するにつれ、アーバンスター社はこれらのプロジェクトが、この地域が長期的な土地保有から、活発なマスタープランに基づく住宅コミュニティへと移行しつつあることを示すさらなる証拠であると確信しています。

このアップデートが皆様のお役に立てば幸いです。引き続きご信頼とご支援を賜り、誠にありがとうございます。

敬具

ディーン・F・ゴレンス

社長兼CEO



ホースクリークおよびコ克蘭レイクス北部・南部土地 売却戦略タイムライン

2026年7月21日～2028年1月

本アップデートで概説したコ克蘭レイクス北部**ASP**（エリアストラクチャープラン）における継続的な進捗状況を踏まえ、アーバンスターは今後**24**ヶ月間、サービス提供体制の調整、埋め立て工事の進捗、計画統合の推進に注力するとともに、近隣地域の開発動向を活用して評価額の裏付けを強化していく方針です。

このアプローチは、投資家にとって今後24ヶ月間、すなわち2029年初頭までに、戦略的売却、合併事業、資本再構成、または段階的な資金化を通じて、より明確かつ実行可能な出口戦略を実現することを目的としています。

本アップデートの残りの部分では、地域開発活動、サービス提供の進捗状況、計画策定イニシアチブ、およびアーバンスターの戦略と潜在的な投資家出口戦略の根拠となるその他の要因に関する補足情報を提供します。

概要

アーバンスターは、今後24ヶ月間におけるホースクリークおよびコ克蘭湖北部・南部プロジェクトに関して、4つの明確な推進要因を通じて価値向上を図る戦略を策定しました。

2027年末までに、投資家および取引相手に対し、より明確かつ体系的な価値フレームワークを提示し、市場の理解を深めるとともに、投資家の撤退または償還に向けた基盤を構築します。

アーバンスターは、以下の点に重点を置き、市場への準備態勢を明確化するための戦略的ポジショニングを優先的に進めます。

- 地域におけるサービス提供の重要性と計画統合に注力する。
- 技術、環境、土地利用準備に関する支援資料を整備する。
- 戦略的買収者、資本パートナー、合併事業グループ向けの取引資料を精緻化する。
- 長期的な回廊成長に賛同するグループとの、的を絞った外部連携を開始する。
- 戦略的売却、合併事業、資本再構成、段階的収益化など、最適な実行経路を評価する。
- サービス提供、埋め立て、計画策定の進捗状況に基づき、価格交渉を支援する。

2028年初頭までに、これらのプロジェクトは明確な出口戦略と、投資家の流動性に関する協議のためのより強固な基盤を確立する必要があります。

2028年12月までに、UrbanStarは、投資家に対し、大幅に改善された条件での流動性、出口、または償還を提供する潜在的な取引構造を完了、または最終段階の実行に着手することを目標としています。

投資家の出口または償還

UrbanStarは、投資家の潜在的な流動性確保は、以下の4つの主要な方法のいずれかによって実現されると考えています。

- 戦略的売却
- 流動性を伴う合併事業
- 資本再構成
- 段階的な収益化

今後24ヶ月間は、UrbanStarのHorse CreekおよびCochrane Lakes North/Southプロジェクトにとって、明確な実行期間となります。

スカイランチ (Sky Ranch) が示す市場の継続的な信頼

現在進行中の最も重要な開発プロジェクトの一つが、**JL**デベロップメンツ社がコ克蘭・レイクス地区で開発を進めているマスタープラン型住宅コミュニティ「スカイランチ」です。

スカイランチは約118エーカーの敷地に、邸宅、一戸建て住宅、デュプレックス、タウンハウスなど、約646戸の住宅が建設される予定です。現在、建設工事が進行中です。

現在の開発計画に基づく、スカイランチは1エーカーあたり約5.5戸（5.5 UPA）の密度で開発されており、より効率的で持続可能な住宅計画への市場の継続的なシフトを反映しています。

アーバンスターの投資家にとって、スカイランチの重要性は、建設される住宅の数だけにとどまりません。これは、アーバンスター社の土地周辺地域で大規模住宅コミュニティ開発が積極的に進められていることを示す強力な市場検証であり、開発業者、建設業者、自治体がコ克蘭・レイクスおよびホース・クリーク開発地域の長期的な将来に引き続き自信を持っていることを示しています。



コ克蘭・レイクスおよびホース・クリーク地域全体の 継続的な成長

スカイ・ランチは、この地域全体で進行中の広範な成長の一要素に過ぎません。

ロッキー・ビュー郡は、コ克蘭・レイクスおよびホース・クリーク地域全体で、承認済みおよび計画中の多数の住宅コミュニティを特定しています。これには以下が含まれます。

- ホース・クリーク構想計画における約903戸の住宅計画。
- 承認済みのコ克蘭・レイク・ビレッジ近隣計画における約800戸の住宅。
- 承認済みの近隣C構想計画における約720戸の住宅。
- 承認済みのコ克蘭・ノース構想計画における約425戸の住宅。
- コ克蘭・レイクス周辺地域における将来の開発機会。

これらのコミュニティは、周辺地域に計画されている数千戸の将来の住宅ユニットを総体的に表しており、この地域の長期的な成長軌道を確認するものにしています。

これらの開発が進展するにつれ、長期的な人口増加に対応するために必要な道路、公園、学校、公共施設、商業施設、地域インフラへの将来的な投資が促進されます。

これらの開発は、コ克蘭・レイクスとホース・クリーク地域の将来に対する信頼の高まりを示すとともに、地域全体の将来計画における重要な基準を確立するものです。



アーバンスターの土地にとっての意味

コ克蘭・レイクスおよびホース・クリーク地域全体で継続的に進められている住宅開発と公共インフラ投資は、アーバンスターの保有土地にとって好ましい兆候を示しています。

近隣の開発が計画、区画整理、建設へと進むにつれ、戦略的に有利な立地にある開発用地は、現状の未開発地という状態だけでなく、将来の開発可能性に基づいて市場での評価が高まる傾向があります。

近隣コミュニティの発展は、以下のようないくつかの心強い兆候を示しています。

- 大手デベロッパーや住宅建設業者からの継続的な信頼；
- コ克蘭地域全体における住宅需要の増加；
- 継続的な自治体計画活動；
- 地域インフラへの継続的な投資；
- 将来の計画策定を支える、より強力な類似開発事例；
- コ克蘭・レイクスおよびホース・クリーク地域が、長期的な成長が見込まれる主要な地域として認識されるようになったこと。

近隣の開発は将来の認可、インフラ整備、土地価格、投資収益を保証するものではありませんが、コ克蘭・レイクスおよびホース・クリーク地域が長期的な住宅開発にとってますます魅力的な地域へと発展していることを示す、市場における重要な裏付けとなります。アーバンスターは、この継続的な勢いが、アルバータ州で最も急速に成長している地域の一つにおける自社所有地の戦略的な位置づけをさらに強化すると考えています。

コ克蘭・レイクスおよびホース・クリーク地域全体で進行している計画の進化は、アーバンスターにとって、自社の開発が新たな市場動向と自治体の計画目標に合致し続けるよう、計画戦略を継続的に見直す機会にもなります。



ホース・クリークにおける計画強化の機会の評価

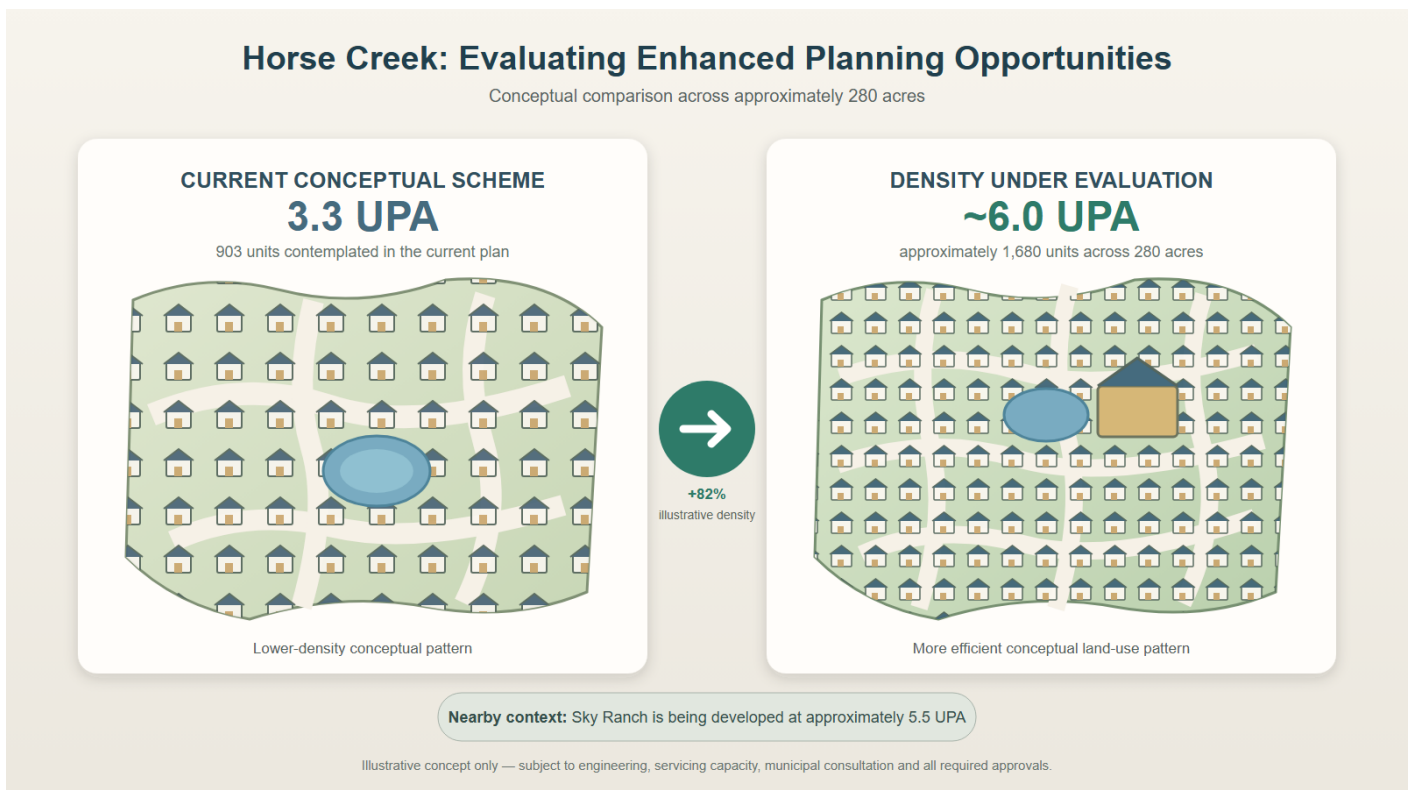
アーバンスターは、約280エーカーのホース・クリーク所有地の長期的な開発可能性を最大限に引き出すための機会を継続的に評価しています。

現在のホース・クリーク構想計画では、住宅密度は1エーカーあたり約3.3戸（3.3 UPA）と想定されています。コ克蘭・レイクスおよびホース・クリーク地域全体の開発計画が進展する中、近隣のスカイ・ランチなどの開発が1エーカーあたり約5.5戸の密度で進められていることを受け、アーバンスター社は、計画密度を1エーカーあたり約6戸に引き上げる実現可能性を検討しています。ただし、これは技術分析、インフラ整備能力、自治体との協議、および必要なすべての承認を前提としています。

最終的に承認されれば、高密度開発計画はホース・クリークを新たな開発動向により適合させ、土地利用効率を向上させ、当該地の長期的な開発可能性を高めることができるでしょう。

この取り組みはホース・クリーク構想計画に特化したものですが、アーバンスター社は、コ克蘭・レイクスおよびホース・クリーク地域全体の開発計画の継続的な進展が、同社が保有するコ克蘭・レイクス・ノースおよびコ克蘭・レイクス・サウスの土地の将来的な発展にも好影響を与えていると考えています。

この取り組みは現在評価段階にあり、技術調査、インフラ整備状況、および必要なすべての規制当局の承認を前提としています。



コ克蘭湖改善計画が長期的な成長を支援

ロッキービュー郡では、地域全体で大規模な住宅開発が進められているのに加え、コ克蘭湖改善計画が推進されています。これは、コ克蘭湖地域の長期的な健全性と持続可能性を向上させることを目的とした、主要なインフラ整備事業です。

この計画には、水質と水循環を改善するためにボウ川の淡水をコ克蘭湖に導入すること、水流と洪水対策を強化するためにホースクリークへの放水システムを改良すること、そして湖岸地域と公共施設を整備することが含まれています。

アーバンスター社は、これらの投資が、コ克蘭湖地域の長期的な成長と発展に対するロッキービュー郡の強い決意を示すものだと考えています。このプロジェクトは、コ克蘭湖北部におけるアーバンスター社のすべてのプロジェクトと、地域的にプラスの関連性を持っています。これは、自治体の承認と支出であり、これらの新たな施設によってすべての土地所有者が恩恵を受けることになります。

COCHRANE LAKE IMPROVEMENT PLAN: PATHWAY



COCHRANE LAKE IMPROVEMENT PLAN: WATER OUTLET



アルバータ州は引き続き大規模投資を誘致

より広範に見ると、アルバータ州は国内外から多額の投資を引き続き誘致しています。

最近では、Meta社がアルバータ州スタージョン郡にカナダ初となる人工知能（AI）データセンターを建設する計画を発表しました。このプロジェクトは130億ドルを超える投資規模で、アルバータ州で発表された民間投資としては過去最大規模の一つです。完成後、この施設は建設ピーク時には3,000人以上の雇用を創出し、300人以上の常勤雇用を生み出すとともに、税金、使用料、賦課金、その他の収入を通じて、アルバータ州民に年間約2億5,000万ドルの経済効果をもたらすと見込まれています。

アルバータ州は引き続き大手企業や大規模投資を誘致しており、人口増加、雇用創出、住宅、インフラ、開発用地への需要増加が継続すると予想されます。こうした広範な経済動向は、州内の戦略的に重要な場所に位置する土地の長期的な見通しを明るいものにしています。

Metaプロジェクトはアーバンスターが所有するコ克蘭湖とホースクリークの土地からは離れていますが、アルバータ州を長期投資先として世界的な大手企業がますます信頼を寄せていることを示す好例と言えるでしょう。アーバンスターは、こうした州全体の成長の勢いが、コ克蘭のような成長地域における優良な土地資産の長期的な見通しをさらに裏付けるものと考えています。



チェスターメア湖：湖畔コミュニティの 長期的価値を示す事例

アルバータ州の湖畔コミュニティの継続的な発展は、戦略的に立地する開発用地が長期的にどれほどの可能性を秘めているかを示す好例です。州内でも特に優れた事例の一つが、カルガリーのすぐ東に位置するチェスターメア湖です。

1900年代初頭に灌漑用貯水池として開発されたチェスターメア湖は、数十年の歳月を経て、湖畔の住宅、公園、レクリエーション施設、学校、商業施設、そして活気に満ちた年間を通して楽しめるライフスタイルを備えた、アルバータ州屈指の湖畔住宅コミュニティへと変貌を遂げました。現在、チェスターメア市には22,000人以上の住民が暮らしており、住宅および商業の両面で著しい成長を続けています。

開発はそれぞれ固有のものであり、比較によって将来の結果を予測することはできませんが、チェスターメアの事例は、必要な計画承認、自治体サービス、および支援インフラが整備されれば、湖畔のコミュニティがいかに魅力的な居住地へと発展できるかを示しています。

アーバンスター社は、コ克蘭湖周辺地域には、自然豊かな湖畔環境、アルバータ州で最も急速に成長している自治体の一つへの近さ、優れた地域交通網、そしてレクリエーションやオープンスペースへのアクセスを提供する、綿密に計画された住宅コミュニティへの需要の高まりなど、チェスターメアと同様の長期的な魅力が数多く備わっていると考えています。スカイランチなどの近隣開発が進展を続ける中、アーバンスター社は、こうした広範な市場動向が、コ克蘭湖とホースクリークの成長回廊の長期的な見通しをさらに後押しすると考えています。



力強い地域成長の物語

スカイランチ、コ克蘭湖改良計画、その他の周辺開発の継続的な進展は、コ克蘭湖とホースクリーク地域が、住宅投資と開発活動を積極的に誘致していることを示しています。

アーバンスターは、住宅開発の増加、継続的なインフラ投資、継続的な自治体計画活動、そして州全体の経済成長が相まって、コ克蘭湖とホースクリークにおける同社の土地ポートフォリオの将来的な発展のための強固な基盤を築いていると確信しています。

この勢いは、アーバンスターの土地保有に関する長期ビジョンを強化するとともに、この地域がコ克蘭町周辺で最も重要な成長地域の一つへと発展していくという確信をさらに強固なものにしています。

アーバンスターは、自治体、コンサルタント、地域の関係者と協力し、責任ある計画策定を進めるとともに、投資家にとって土地ポートフォリオの長期的な価値を最大化する機会を追求していくことに引き続き尽力してまいります。

アーバンスターは、コ克蘭湖とホースクリークの成長地域全体で計画策定が進展し、新たなマイルストーンが達成されるたびに、投資家の皆様に最新情報をお伝えしていくことを楽しみにしています。



投資家向けQ&A

スカイランチ、ホースクリーク、コ克蘭レイクス地区に関して投資家の皆様から寄せられたご質問をまとめたものです。これらの回答が、今回のアップデートでご説明した計画および開発活動に関するより詳しい情報を提供できれば幸いです。

1. JLデベロップメンツ社は、スカイランチ内に計画されている約646戸の住宅建設について承認を得ていますか？

コミュニティ全体では最終的に646戸の住宅が建設されますが、第1期工事として整備済みの254区画はほぼ完成しており、地上部分の住宅建設が活発に進められています。

2. これは、スカイランチが開発全体に必要なすべての承認を得ていることを意味しますか？

はい、JLデベロップメンツ社はスカイランチのマスタープランに必要なすべての自治体の承認を得ています。

3. アップデートでは開発が進行中と記載されていますが、これはインフラ整備工事のことですか、それとも住宅建設のことですか？

JLデベロップメンツ社は、コミュニティの基盤となるインフラ整備を担当しています。第1期開発の254区画の住宅用地における下水道・インフラ整備工事はほぼ完了しており、コミュニティの15エーカーの市有地、遊歩道、および新しい雨水調整池の土木工事も順調に進んでいます。タウンシップロード262号線の舗装工事や、コ克蘭レイク・ウェストロードとハイウェイ22号線の交差点改良工事など、敷地外のインフラ整備も活発に行われています。

4. スカイランチの開発が進んだことで、この地域に影響を与えていた下水処理・排水問題は解決されたのでしょうか？

スカイランチの開発が進んだからといって、地域の下水処理問題が完全に解決されたわけではありません。むしろ、JLデベロップメンツ社は、計画承認プロセスを通じて確保された既存の公共施設利用権を含め、1エーカーあたり約20万ドルというかなり高額な価格で土地を取得しました。

ロッキービュー郡の既存の容量配分枠組みの下では、この特定の区画のために公共施設の容量は数年前に明確に確保され、法的に留保されていました。JLデベロップメンツ社は、このような既得権（grandfathered rights）が付随した土地を取得したため、Montenaro Bayにある既存の自治体水道ネットワークへ直接接続するための250mmの送水本管2本の延伸、および現地での加圧ポンプ施設の建設について、必要な許可を取得することができました。

アーバンスター社をはじめとする開発業者は、より広範な市営水道サービス網の構築に取り組んでおり、スカイランチの進捗状況は、この地域の他の開発業者にとって心強い兆候となっています。

投資家向けQ&A

5. ロッキービュー郡またはコ克蘭町は、必要な上下水道インフラの建設に同意していますか？

いいえ、両自治体はスカイランチ専用の上下水道管の建設費用を負担していません。

インフラ費用は、標準的な開発規則に基づいて分担されます。

・開発業者（JL デベロップメンツ社）：近隣のすべての内部配管、水道管の延長、加圧ポンプ場、雨水貯留池の建設費用を100%負担します。

・自治体（ロッキービュー郡およびコ克蘭町）：開発事業者が接続する広域処理施設、送水・送排水幹線、および主要なインフラ更新（例えば、Calling Horse Creekサイフォンの更新工事など）の維持管理のみを担当します。

アーバンスターは、他の開発業者とともに、コ克蘭レイクスノースおよび周辺の開発業者所有地で現在検討されている、より広範なASPサービスソリューションを通じて、水道および公共サービスの拡張に同様のアプローチを採用する予定です。

6. スカイランチは開発が進んでいるのに、アーバンスターのホースクリーク用地はまだ構想計画の承認を得ていないのはなぜですか？

前述のとおり、スカイランチは用地取得に多額の費用を投じており、既存の公共施設利用権に基づく既得権付きの都市計画で開発を進めることができたため、開発を進めることができました。一方、ホースクリークの開発スケジュールは、コ克蘭レイクスノースASP全体の地域上下水道インフラの最終的な解決に大きく左右されます。当社は、プロジェクトにとって最も効果的な長期的なサービス提供体制を検討するとともに、必要な公共施設容量を確保するため、ロッキービュー郡と積極的に協力しています。

さらに、この都市公共施設の整備プロセスを進める中で、プロジェクトの長期的な価値を最大化することにも積極的に取り組んでいます。地域の人口密度の変化に基づき、従来の3.3 UPA（949戸）の計画から6 UPAへの密度増加を積極的に検討しています。この戦略的なアップデートにより、ホースクリークは現代の地域密度に適合し、収益性の高い集合住宅商品ラインが実現可能となり、ユニットあたりのインフラコストが大幅に削減されます。これらのアップデートには自治体との綿密な調整が必要となり、承認までの期間が延長されますが、投資に対する長期的なリターンは大幅に向上します。

7. アーバンスターのホースクリーク用地の開発を進めるには、他にどのような作業が必要ですか？

ホースクリークの開発段階に進むために、主要なステップとして、地域の上下水道インフラ整備の最終決定を待つ必要があります。

さらに、周辺地域の許容密度に基づき、アーバンスターは、計画されている住宅密度を1エーカーあたり約3.3戸から約6戸に引き上げることで、ホースクリークの長期的な開発可能性を高める機会を検討しています。これは、公共事業の枠組みと並行して進められており、最終的なエンジニアリング分析、サービス提供能力、自治体との協議、および必要なすべての法的承認を条件としています。

8. アーバンスターは、ホースクリークの開発承認をいつ取得できると見込んでいますか？

アーバンスターの承認スケジュールは依然として柔軟性があり、最終的なエクジットは地域における上下水道問題の解決状況に完全に左右されます。

現在提供中の投資案件

アーバンスター・コ克蘭レイク・サウス・リミテッド

完売



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。

🔗 コ克蘭・レイク・サウス・タームシート

アーバンスター・コ克蘭レイク・ノース・リミテッド

販売中



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。

🔗 コ克蘭・レイク・ノース・タームシート



詳しくは下記へお問い合わせください

UrbanStar Group of Companies

✉ **Invest@UrbanStarCapital.com**

1043 19 AV SE, Calgary, AB T2G 1M1

www.UrbanStarGroup.ca

Let's connect:



UrbanStar LINE公式サイト

以下より「友だち登録」をお願いいたします。

🔗 **LINE公式アカウント**

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。