URBANSTAR GROUP OF COMPANIES™

コーポレートアップデート
2023年7月

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（23,200㎡）
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と成長するチームからのメッセージ

アーバンスター・グループCEO兼社長より

皆さんの健康を祈るとともに、現在のプロジェクトに関する最新情報をお伝え致します。アーバンスターはここ数年で飛躍的な成長を遂げました。その結果、私たちの成長を促進する自治体プランナーを確保するため、自治体プランニンググループを追加しました。Quantum Place社を迎えます。

敬具

アーバンスター　ディーン・ゴレンス

QUANTUM PLACE社プリンシパルのJESSICA KARPATより

アーバンスター株主の皆様、こんにちは。QuantumPlaceコンサルティングチームは、カルガリーおよびその周辺地域におけるアーバンスター社の開発ポートフォリオに協力できることを大変嬉しく思っています。私たちは、アーバンスター社の土地ポートフォリオがカルガリー地域内で開発の重点地域となる可能性があると見ており、不動産開発と自治体承認に関する私たちの専門分野と知識を活用して、アーバンスター社の前進を支援していきます。- Jessica Karpat | プランニングリード

Quantum Place社の紹介

JESSICA KARPATについて｜プリンシパル – プランニング｜MEDES, MCIP, RPP

ジェシカは公認都市プランナーであり、20年以上にわたって政策、開発承認、不動産開発など先進的なプランニング経験を積んできました。QuantumPlace入社以前は、公共部門でエアドリー市とカルガリー市の都市プランナーとして働き、その後、民間部門のStantec社の再開発コーディネーターに転身しました。2013年、ジェシカはQuantumPlaceのプリンシパル兼パートナーとして入社し、2人のビジネスパートナーとプロフェッショナルなチームと共に、あらゆる分野の不動産コンサルティングサービスをクライアントに提供しています。キャリアをスタートさせて以来、ジェシカは、ハーベストヒルズの公園(The Parks of Harvest Hills)、ハンプトンズ(The Hamptons)、キャンモアのスリーシスターズ・マウンテンビレッジ(Three Sisters Mountain Village in Canmore、ラムジーのドミニオンブリッジ(Dominion Bridge in Ramsay)など、アルバータ州南部とブリティッシュ・コロンビア州の計画委員会や市議会で、複雑なプロジェクトの管理、評価、プレゼンテーションを行ってきました。

QUANTUMPLACE社概要

QuantumPlace社は、開発プロジェクトに特化したフルサービスの不動産開発会社です。カルガリーを拠点に、私たちはお客様とパートナーシップを組み、実行可能な機会を見極め、地域社会と関わり、認可を取得し、リスクを軽減し、資金を確保し、設計から建設までの実行を管理します。私たちのチームは、細部へのこだわり、革新性、対応力を必要とするプロジェクトにおいて、創造性と献身的な実績のある経験豊富な専門家により構成されています。開発プロセスの全ての段階を通じて、私たちは自信と明確なリーダーシップを提供することで、クライアントの価値を保証します。私たちは常に協力的であり、クライアント、投資家、自治体、利害関係者とパートナーシップを組み、プロジェクトを成功に導きます。

アーバンスター・土地プロジェクトアップデート

1. コクランレイク・ノース・サウスアップデート

アーバンスター社はQuantumPlace社と共同で、ロッキービューカウンティ内のコクランレイク・ノースとサウスの土地に関するコンセプチュアルスキームの提出に向けて取り組んでいます。国道22号線の東に位置するこの土地は、コクランレイクとコクラン地域に役立つユニークな機会を提供しています。将来的には、食料品店や、コーヒーショップ、ペットサービス、クリーニング店、レストランなどの小売サービスや、コクランレイクハムレットの既存及び予想される人口にサービスを提供するためのオフィスなどを含む商業センターが開発される予定です。さらに、この土地には住宅地が建設され、オープンスペースやレクリエーションの機会をコミュニティコンセプトに組み込むことで、オープンスペースと歩行者のつながりを提供します。この用途の組み合わせは、ロッキー山脈を背景にした田園的なライフスタイルの中に、美しく歩きやすい家族向けのコミュニティを作るまたとない機会となります。

アーバンスター社は、コンセプチュアルスキーム開発の準備を開始しました。私たちは、QuantumPlace社を私たちのプランニング会社として指定し、アーバンスターが今後予定しているコンセプチュアルスキームのために契約している第三者業者との連絡窓口としました。コンセプチュアルスキーム作成業務を受注した業者は以下の通りです。

アーバンスター社は、各分野のコンサルタントと以下の契約を締結しました:

CIMA

環境サービス

ウェブサイトを見る

ISL ENGINEERING

予備エンジニアリング

雨水管理サービス

ウェブサイトを見る

TRONNES GEOMATICS

土地測量と地形調査

ウェブサイトを見る

FACTOR GEOTECHNICAL

地盤と地耐力の調査

ウェブサイトを見る

コクラン・ノースASPでは、この敷地は将来の「クラスター住宅とオープンスペース」とされています。この政策区域の意図は、総合的に計画された住宅開発を許可することです。ASPの規定通り、「クラスター住宅とオープンスペース」政策区域では、S ½ -34-26-04-W05M 内のクラスター区画で地域商業用地を提供することが認められています。この区画は、このコンセプチュアルスキームのエリア外ではあるが、現在の土地利用における商業開発を容認するASPの文言が反映されています。

コクラン・ノースASPでは、「地域商業」を、既存の土地利用パターンと規模や 特徴が適合する様々な土地利用として、大まかに定義しています。国道22号線沿いの農業用工業施設やオフィス（12～18エーカー）と並んで、近隣規模の小売センター（約10エーカー）を含めることは、承認されているコクラン・ノース・コンセプチュアルスキームの敷地のすぐ北西に位置する商業地域地区と適合する可能性があります。従って、このコンセプチュアルスキームで提案されている地域商業開発は、ASPの意図に沿うものになります。

コクラン・ノースASPにおけるオープンスペースのボーナス化

ASPでは、「クラスター住宅とオープンスペース」という土地用途で、政策区域内の各コンセプチュアルスキームは、最低30%のオープンスペースを提供しなければならないと定めています。クラスター開発内でオープンスペースとして提供できる土地には、自然地域、農業用地、オープンスペース・レクリエーション、公園、遊び場などが含まれています。

この政策区域では、コンセプチュアルスキームの対象となる土地（環境保護区を含む）の総面積1エーカーあたり1.0戸を住宅密度の上限としています。ただし、最低30%のオープンスペースの要件を超えるオープンスペースが2エーカー設けられるごとに、総面積1エーカーあたり1戸の追加住戸という、より高い住宅密度を達成することができます。ゆとりある戸数を実現するため、このコンセプチュアルスキームでは、学校用地、公園スペース、屋外レクリエーション施設を含む十分なオープンスペースを提供します。

カルガリー都市区域委員会（CMRB）

CMRBは、中間地域評価フレームワーク (IREF: Interim Regional Evaluation Framework) を用いて、地域的に重要な計画を評価・承認します。地域的に重要であると判断されるには、その提案が近隣の自治体に影響を与えなければならなりません。この用地はロッキービューカウンティにあり、コクランの北約2.5kmに位置します。隣接する都市自治体であるカルガリーやエアドリーからはさらに離れています。近隣の自治体への影響がなく、ASPの予測人口目標の範囲内であることを強調することが、このコンセプチュアルスキームに対するQuantumPlace社の計画手法の中心となっています。ハムレットの近郊で提供される商業サービスの枠組みの一部として商業があることは、その地域の長期的な計画にとって不可欠であります。QuantumPlace社が成果を上げれば、効率性と承認プロセスのスピードが向上する可能性があります。

ASP修正の可能性

現在のASPの方針は、この土地利用における地元商業開発を支持しています。この申請も、予測されるASPの人口目標の範囲内に収まるものと思われます。したがって、現時点でのASPの修正が必要であるかどうかは明らかではありません。仮にASPの修正が必要になった場合、それが地域的に重要なものとみなされ、CMRBの承認が必要になる可能性は低いと思われます。

作業計画

QuantumPlace社は、コンセプチュアルスキーム開発をサポートするため、以下の作業プログラムを実施することを提案しています。

全てのスケジュールは見込みであり、変更される可能性があります。

フェーズ1：プロジェクト着手

QuantumPlace社はプロジェクトチームと必要なプロジェクト管理手順を確立し、クライアントの初期コンセプトに対する賛同を得、ロッキービューカウンティと協力した上でプロジェクトを進めます。

a) チーム編成

b) プロジェクト管理体制の確立

• コミュニケーション戦略　• リソースの割り当て

• 予算配分　• プロジェクトミーティングのスケジュールの設定

c) クライアントによる初期スキームコンセプトの承認（下図の既存コンセプトからスタート）

d) エンゲージメント計画

e) プロジェクトチーム及びロッキービューカウンティとの申請前ミーティング

• プロジェクトチーム：QuantumPlace社、エンジニアリングコンサルタント

*注：一部のコンサルタントは事前に選定済み。

おおよそのタイムライン：全プロジェクト申し込みから 6〜12か月 - 変更の可能性あり

フェーズ2：コンセプト開発

このプロジェクトのフェーズでは、以前のプロジェクトフェーズで収集された情報と、プロジェクトコンサルタントの意見を統合し、敷地内のコンセプチュアルスキームを修正します。QuantumPlace社はコンセプトを繰り返し修正していきます。

a) プロジェクトインプット

• 現地調査　• 生物物理学的影響評価
• 土木工学 – 整備調査と雨水管理予備計画
• 交通影響評価
• 歴史的資源影響評価
• 地盤工学（完了済み）

b) 繰り返し作業とコンサルタントの意見に基づくコンセプトの修正

おおよそのタイムライン：全プロジェクト申し込みから

6〜12か月 - 変更の可能性あり

フェーズ3：コンセプチュアルスキーム提出とロッキービューカウンティ手続き

修正されたコンセプチュアルスキームはロッキービューカウンティに提出され、承認プロセスが行われます。

コンセプチュアルスキームの修正と再提出は必要に応じて行われます。

• ロッキービューカウンティへコンセプチュアルスキームの提出　• カウンティおよび関係者から寄せられた回覧コメント　• コンセプチュアルスキームの修正と再提出

• ロッキービューカウンティの承認プロセス　• コンセプチュアルスキームの最終承認

• おおよそのタイムライン：申請書提出から 6〜12か月

おおよそのタイムライン：申請書提出から6〜12か月 - 変更の可能性あり

継続中：パブリック・エンゲージメント

パブリック・エンゲージメントは、このコンセプチュアルスキーム及び土地利用再指定に対する地域社会の熱意と支持を得るための重要な要素です。利害関係者からの継続的なフィードバックを確保するため、プロジェクトを通じて継続的なエンゲージメントが行われます。ロッキービューカウンティとコクラン市議員への関与と働きかけは、プロジェクトの適切な時期に行われます。

プロジェクトを通しての主な関与方法は以下の通り:

a) コンセプチュアルスキームのコンセプトに対する意見を集めるためのオープンハウス

b) オンライン・エンゲージメント・アップデート - qpengage.caのプロジェクト・ウェブページ、電子メール通知による定期的なアップデート

c) 近隣への案内ハガキ／手紙の配布

d) 申請に関する情報を提供するプロジェクト看板を現地に設置する

おおよそのタイムライン: 継続中

コンセプチュアルスキーム提出タイムライン　2024年

2024年
1月～4月

チーム選定

エンゲージメント

プランの策定

クライアントによる初期コンセプチュアルスキーム・コンセプトの受諾

プロジェクト開始/
コンセプト開発

コンセプチュアルスキームの修正

プロジェクトの統合/

コンサルタントの意見

ロッキービューカウンティとの申請前ミーティング

2024年9月～12月

カウンティおよび関係者から寄せられた回覧コメント

再提出とカウンティの承認手続き

コンセプチュアルスキームの最終承認

コンセプチュアルスキーム提出

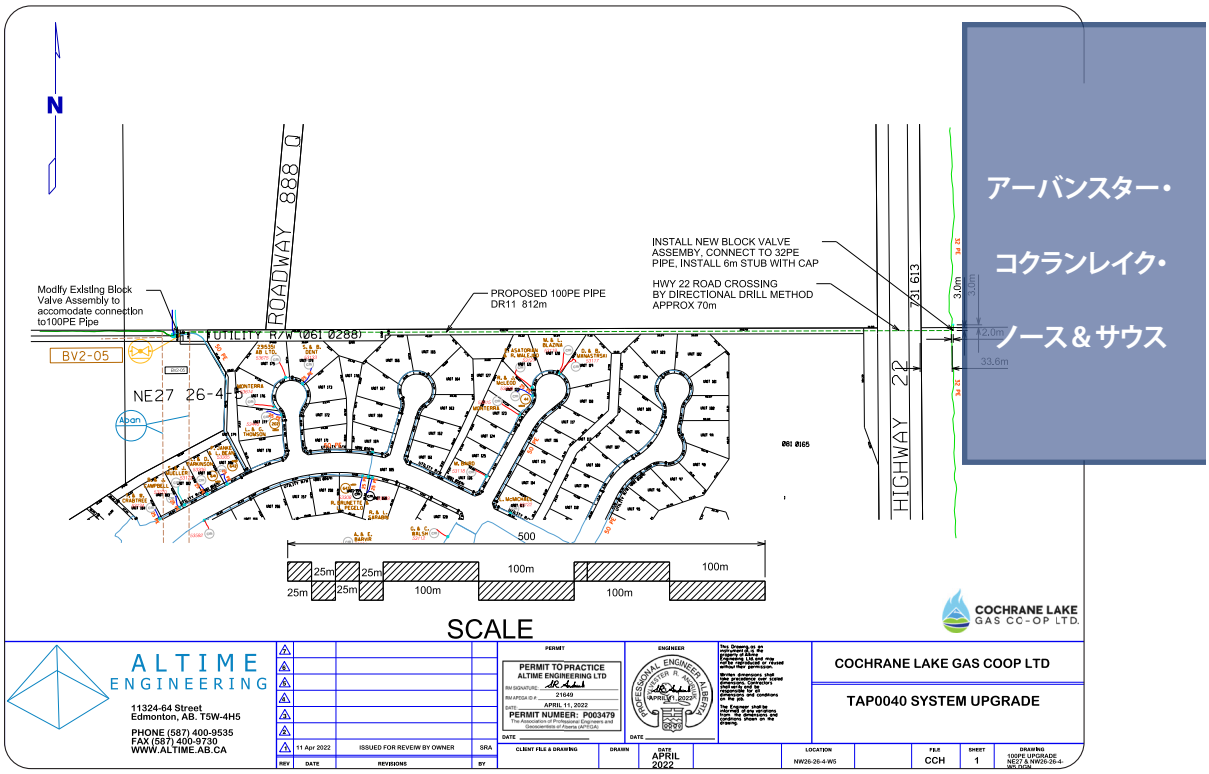
プロジェクト全体を通した継続的なパブリック・エンゲージメント

初期インフラ準備

ガス配管アップグレード

アーバンスターは、コクラン・ガス協同組合を含む複数のインフラグループから、将来の開発能力を増強するようアプローチされています。私たちは、コクランノースにおける将来の住宅および商業の発展を促進するため、私たちの敷地内およびハイウェイ8沿いのガス配管をアップグレードする話し合いを続けてきました。

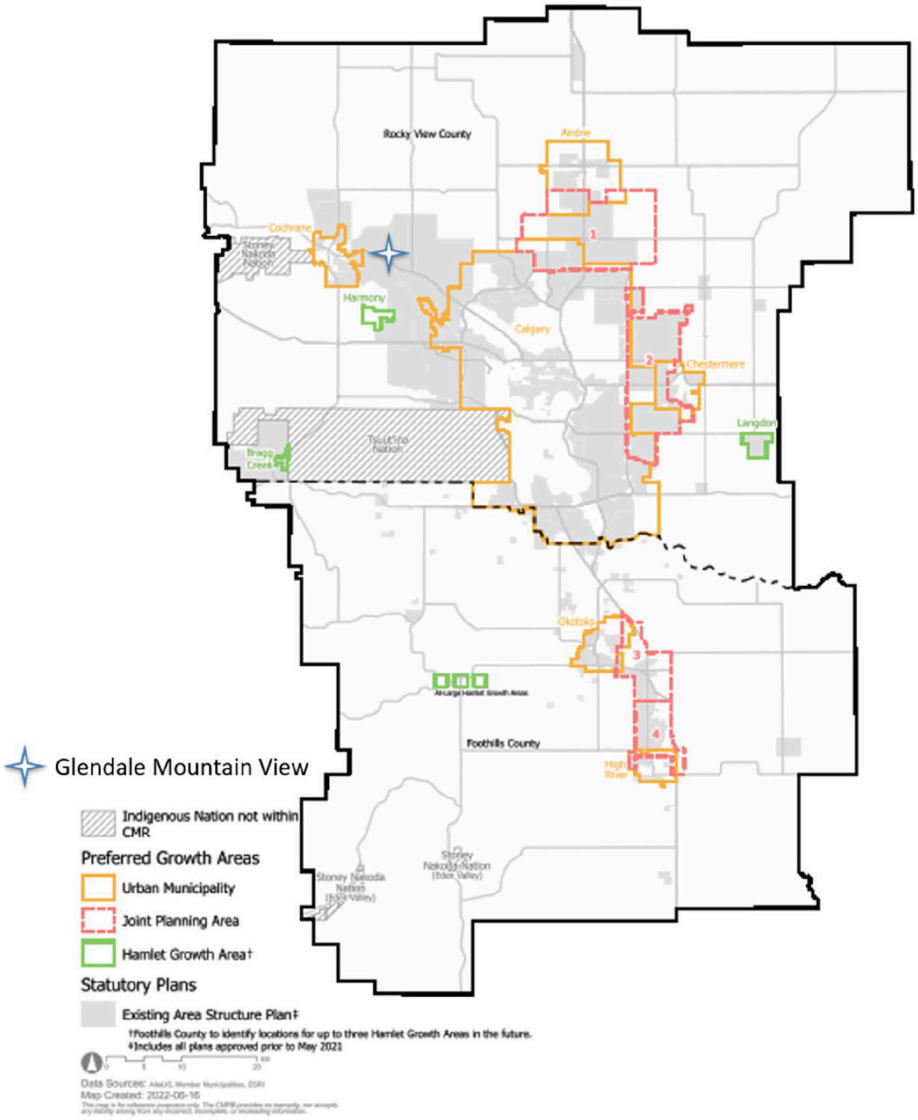
Tap 2 Commercial Loop Urbanstar Map



100PE Upgrade NE27 NW26-26-4-W5 April 11, 2022

2. グレンデール・マウンテンビュー・プロジェクトアップデート – CMRB と共同計画地域（JPA）

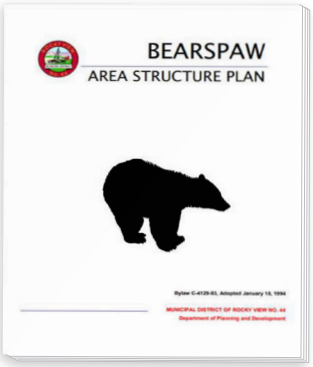
このコンセプチュアルスキームプロセスの開始以来、この地域の政策の枠組みは大きく変化しました。2018年、州は地域計画と整備問題に取り組むための委員会の設置を義務付けました。カルガリー市、ロッキービューカウンティ、コクラン市、エアドリー市、オコトックス町、フットヒルズカウンティ、チェスターメア市、ハイリバー町は、カルガリー都市区域委員会(CMRB)の構成メンバーです。**当初のグレンデール・マウンテンビューの申請は、地域委員会が設立される前に行われました。**2019年には、当時の中間成長計画と整合させるための更新が行われました。2022年、カルガリー首都圏地域成長計画が州によって承認されました。カルガリー都市圏地域成長計画では、成長を都市部に割り当てており、**アーバンスターは、CMRBの方針を遵守し、現行のコンセプトプランを変更しなければなりいません。**

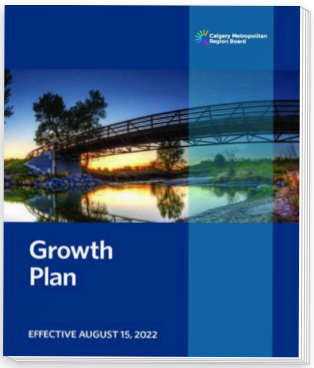


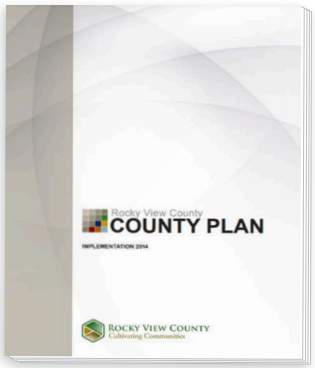
アーバンスター・グレンデールマウンテンビュー・ コンセプトプラン変更案

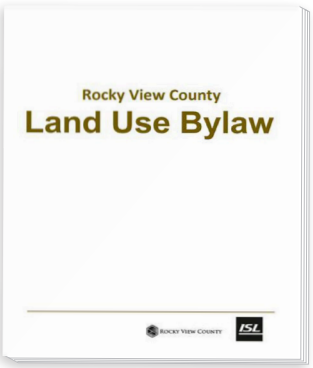
アーバンスター社とコンサルタントのQuantumPlace社は、グレンデール・マウンテンビューがそのような指定に対して地域成長計画の定める基準を満たしている事より、グレンデール・マウンテンビューを**共同計画地域(JPA)**に含めるよう主張しています。地域交通通路沿いに位置し、コクラン市とカルガリー市に近接しています。今回の申請に多少の変更を加えることにより、**共同計画地域(JPA)**はすでに提案されている商業エリアに加え、最大**5390**戸の住宅を許可することができる。アーバンスター社は、この選択しの検討においてカウンティと協力することに関心を表明しています。カウンティは、ベアーズパウASP及び自治体開発計画を更新中であり、グレンデール・マウンテンビューと、これらの美しい土地における責任ある持続可能な成長を支持する機会を増やすことができます。

この用地は、既存のベアーズパウASP（現在見直し中）の範囲内であり、カルガリー都市区域委員会の優先成長地域外です。現在のコンセプチュアルスキームは、全体UPAを2.0とし、1364戸を想定しています。アーバンスターのチームが行う作業により、その可能性は著しく大きくなり、**1エーカーあたり最大8.0ユニット**まで許可される可能性があります。グレンデール・マウンテンビューが**共同計画地域(JPA)**に指定されれば、全体の戸数が**現在の1364戸から約5390戸**に増加する可能性がありますが、どちらの計画も保証されたものではなく、CMRBによって変更される可能性があります。









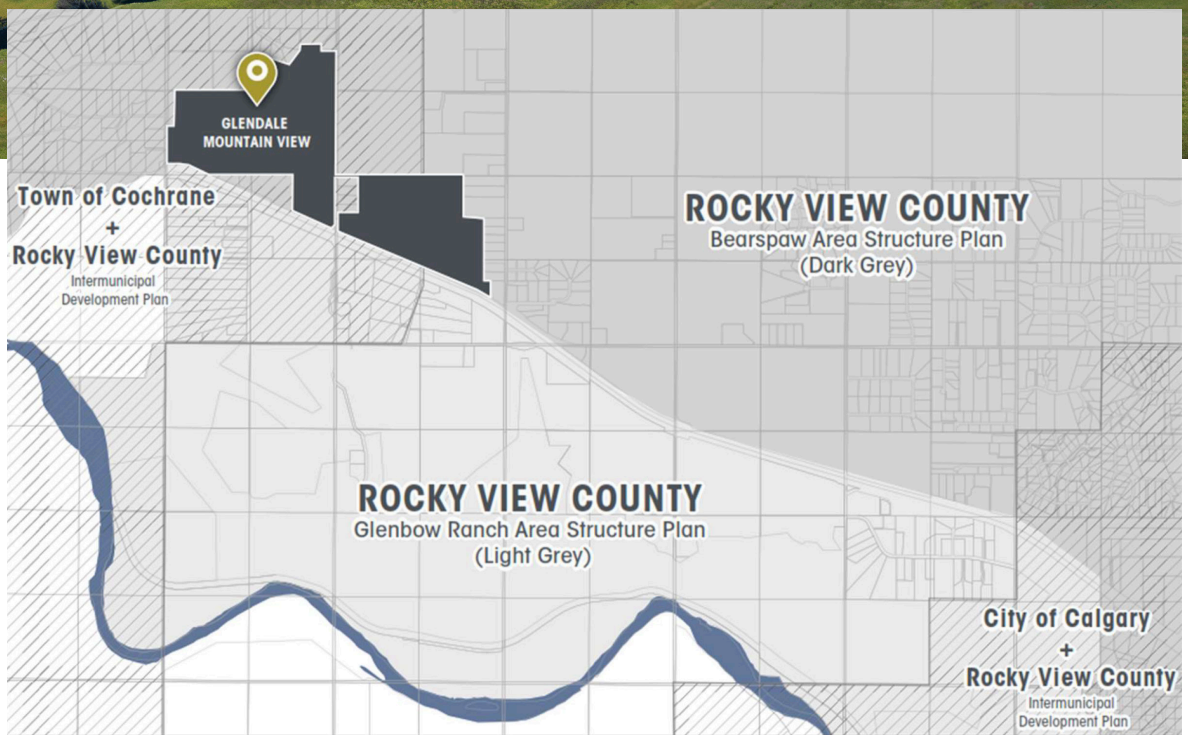
アーバンスター社は、ロッキービューカウンティと協力し、この土地がカウンティ、コクラン、カルガリーの地域ニーズを満たす持続可能な開発のための重要な機会であることを踏まえ、申請の進め方を決定しています。アーバンスターチームは、ハイウェイ1A回廊内のこれらの土地を共同計画区域に指定するため、カウンティをサポートすることを提案しています。これは、ベアーズパウASP内、あるいは新しい法定計画区域の一部となる可能性があります。指定されれば、共同計画地域(JPA)の条件が設定され、更新されたコンセプチュアルスキームが提出されることになります。共同計画地域(JPA)は、複数の市町村に近接する地域を指し、計画やサービス面で協力する事のできる機会につながります。これらの土地を提唱するタイミングは今が適切です。ロッキービューカウンティは現在、カルガリー市計画委員会計画と整合させるため、自治体開発計画とベアーズパウASPを更新中です。このプロセスは、アーバンスターが自治体の計画プロセスに関与し、開発の利益を擁護する機会を与えます。

コンセプトプラン変更のシナリオ案

シナリオ	UPA	住宅戸数	商業
現在の申請	2.0	1364	105,000sqft
地域成長計画。共同計画地域(Joint Planning Area)	8.0	5390	地域のサービス、近隣のアメニティ、商業施設へのアクセスを提供します。

*CMRB政策ガイドラインに基づく密度増加目標。これらの申請は提案であり、保証するものではなく、CMRBの承認が必要です。

対象地は、現在のベアーズパウASP、及びコクランとロッキービューカウンティの自治体間開発計画区域内に位置しています。グレンボウ牧場州立公園のすぐ北に位置し、コクラン市街やロッキー山脈へのアクセスも優れています。この土地は絵のように美しく、カナディアン・ロッキー山脈の麓にある土地を理想的に表現しています。この地域はなだらかな起伏があり、国道1Aから北に向かって傾斜しています。



コンセプチュアルプラン – 共同計画地域(JPA)による許容戸数の増加

グレンデール・マウンテンビューのコンセプチュアルスキーム申請の一部として、土地利用と事前長期計画がカウンティに提出されました。現在の計画では、総戸数1364戸（一戸建て360戸、セミデタッチ612戸、タウンハウス392戸）の住宅に加え、105,000平方メートルの近隣商業地区が計画されています。オープンスペースを最大化し、隣接する区画とグレンデール・マウンテンビューの間に緩衝地帯を設け、敷地の歴史的・環境的特徴を保全するために、区画はクラスター化されました。**この計画は、共同計画区域の開発可能性を反映した、1エーカーあたり最大8戸、最大5390戸という高密度に更新されます。この意図は、計画区域内で提供される住宅の多様性を高め、共同計画区域で許容される高密度を実現することです。**

整備

グレンデール・マウンテンビューは、グレンボウランチASPで示されている地域的な配管水戦略との結びつきを目的としています。浄水場は計画区域の南側に計画されており、計画区域に水を供給するために、一つの圧力地帯として最適な位置に配置されています。この開発は、計画中の停留所にパークアンドライド（駐車場の種類）を設置することで、既存の地域交通システムを促進するように設計されています。

タイムライン

QuantumPlace社は、承認手続きを進める一方で、アーバンスター社の代理として、カウンティ内で彼らの関心を高めるための提言活動も行っていく予定です。

①グレンデール・マウンテンビュー・アプリケーション (ストリーム 1)

2023年 タイムライン

未定	行政との会議
8月〜10月	再回覧期間
11月〜12月	修正申請中 参照コメント

2024年 タイムライン

1月〜2月	公聴会& 第二読会
3月〜4月	CMRB レビュー
5月	第三読会

②グレンデールマウンテンビュー・共同計画地域（JPA）/持続可能な成長 (ストリーム 2)

自治体開発計画 (MDP) の関与 : 2023年9月より従事開始

ベアーズパウASPの関与 : 未定

ステークホルダー会議: 継続中

③ロッキービューカウンティ・ベアーズパウ・エリアストラクチャープラン・次のステップ

2023年5月23日、RVCは、計画決定要求書を提出しました。: 評議会へのベアーズパウ・エリアストラクチャープラン・レビュー

RVCは、今後数週間、スプリングバンクとコンリッチASPに短期的に追加リソースを割り当てる必要があるため、ベアーズパウASPプロジェクトは、2023年8月から9月に修正フェーズ1を開始するよう、行政から推奨されると述べました。RVCの修正スケジュールは、添付資料A及び以下に記載の通りです。

フェーズ1

- プロジェクトの開始と背景分析
- 評議会への 修正された 参考条件(TRO)
- 技術調査を開始する (更新)
- コミュニケーションとエンゲージメントの戦略(更新)
- プロジェクト予算付き作業計画 (更新)
- 背景要約報告 (更新)

フェーズ2

- ~~コミュニティ・エンゲージメント~~と計画書作成
- ビジョンと優先事項の設定に関する一般およびステークホルダーからの意見 (レビューと確認)
- エンゲージメント・プロセス及び調査結果に関する報告書
- 完成した技術調査 (必要に応じて)
- 第一BASP ドラフト

フェーズ3

- BASPのリリースと コミュニティへの取り組み
- ~~BASPの~~最終版
- ドラフト案 最終的な土地利用シナリオに対する地域社会の意見。
- BASPの回覧
- 修正と最終案の公開

フェーズ4

- BASP (公聴会)
- 評議会の検討のための最終的なBASP~~セット~~
- CMRBへの紹介
- 採択のために評議会へ戻る

リクエストの全文を読む

KISSEL市長と評議員に宛てたアーバンスターからの手紙

2023年5月23日付

アーバンスターは、RVC・エリアストラクチャープラン・レビューにおいて、地域成長計画（RGP）の要件を満たしており、ベアーズパウASPに含める必要がないことから、以下の地図に示す共同計画区域の創設を検討するようRVCに要請しました。

アーバンスターは、ベアーズパウに共同計画地域(JPA)を設立し、既存のカウンティの住宅開発を変更することを評議会に要請しました。アーバンスターは、RVCの将来成長ビジョンの実現に向けて、協力することを申し出ました。

URBANSTAR

1043. 19 Ave. S.E., Calgary, AB T2G 1M1
T: 403-984-4050
F: 403-984-4060
invest@UrbanStarCapital.com
www.UrbanStarCapital.com

May 23, 2023

Kissel市長と評議員の皆様、
RE: アーバンスター・フィードバック ベアーズパウASPの見直しと共同計画地域案について

アーバンスターは、ベアーズパウ・エリアストラクチャープラン（ASP）の改訂に関して行政に対して指示を示す参考条件（項目F-4）案について、懸念を表明致します。アーバンスターは現在、ハイウェイ1Aに隣接する±673エーカーの未分割土地の開発に関するコンセプチュアルスキームを申請しています。地域成長計画、自治体開発計画（MDP）およびその法定計画の枠組みが変更され続けているため、2019年から申請を保留しています。

行政当局が評議会に提出した修正されたベアーズパウ参考条件によると、計画地域の大部分は田舎のカントリークラスターという地形で構成されることが提案されています。もしこれが修正されずに進むとする場合、ロッキービューカウンティにとって持続可能な成長機会が相当失われることとなります。この計画地域は、コクラン市とカルガリー市に近接しており、さらにハイウェイ1Aの交通回廊が含まれていることから、ロッキービューカウンティにとって、添付の地図に描かれた共同計画地域の創設を検討するよう行政に指示することが最善であると考えます。この地図に記載されている地域は、地域成長計画（RGP）に記載されている共同計画地域の基準をすべて満たしています:

“(a) 既存の都市部と連なっていること;
(b) 既存の主要な交通回廊を有すること;
(c) 既存の交通機関の回廊が潜在的に存在する、または含まれている可能性があること;
(d) 地域の優先成長地域に指定されるものに値する規模で、優先地タイプおよび雇用地域の都市型開発の可能性を有すること;
(e) 主要な環境制約（環境上敏感な地域、洪水が起こりやすい地域、急傾斜地など）を主な構成要素としていないこと;
(f) 上下水道および雨水に関する自治体間サービスが既存または計画されており、完全な自治体サービスを提供できる可能性があることを優先すること;
(g) 共有のアメニティやサービスを必要とすること;
(h)自治体間の調整によってメリットを得られる、その他の地域的に重要な土地利用およびサービスに関する事項（例、空港、レクリエーション施設、環境的特徴など）が含まれること
(i) この地域で計画されている開発に対する成長圧力と市場需要をサポートすること

- 地域成長計画3.1.9.3項（53-54ページ）より

1043. 19 Ave. S.E., Calgary. AB T2G 1M1
T: 403-984-4050
F: 403-984-4060
invest@UrbanStarCapital.com
www.UrbanStarCapital.com

ハイウェイ1A沿いの共同計画地域は、既存のカントリー住宅開発への土地利用の移行を促進しながら、開発意欲のある歴史的なエリアに成長圧力をもたらすことができます。行政はすでに、適切な政策適用を確保するために、ASP計画地域から周辺地域を除外する可能性を指摘しています。現在のベアーズパウ ASPの全体を共同計画地域に含める必要はありません。

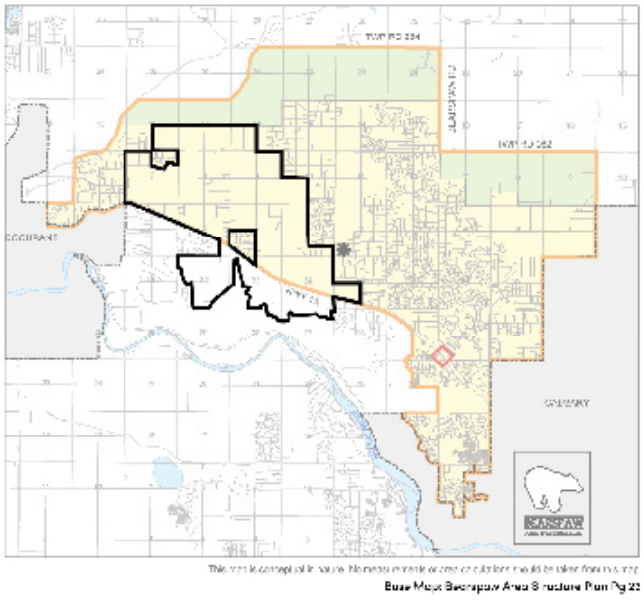
これらの土地は、この地域の交通機関や公共施設の整備を長期的に計画する機会を提供するものです。南サスカチュワン地域計画と地域成長計画では、責任ある効率的な成長の必要性を強調しており、個別の浄化システムでサービスを提供する田舎の住宅区画で地域を断片化し続けることは、カルガリー都市圏地域委員会（CMRB）が期待することに反しているのです。もし、カウンティがベアーズパウ ASPを田舎暮らし中心の用途で進めることを選択した場合、カルガリー都市圏地域委員会（CMRB）の審査で計画が却下される可能性が高くなります。ロッキービューカウンティは、地域成長計画の中で説明された政策に適切に対応しないことで、時間と資源を失うことになります。共同計画地域は、ロッキービュー、コクラン、カルガリーが共同で計画を立て、重要な高速道路の回廊に沿って計画的な開発から利益を得ることができるようになります。

アーバンスターは、CMRBがロッキービューカウンティに対して、その成長に関する独立した意思決定を行うことを抑制していることを理解しています。我々は、ロッキービューカウンティ議会が、ベアーズパウ地域構造計画において、673エーカーのアーバンスターの未分割地及びその他の未分割地を含む共同計画地域を指定し、既存の田舎住宅開発への適切な計画移行を含むことを行政に要請することを、謹んで求めます。我々は、評議会や行政の方々と協力して、責任ある総合的な計画開発を行い、ロッキービューカウンティが将来に向けて成長するビジョンを実現する事をサポートし、提携できることをうれしく思っています。

敬具

"Dean F Gorenc" Signed

Dean F Gorenc
CEO and President
UrbanStar Group of Companies



3. ロッキービューカウンティからのホースクリーク・コンセプトプラン回覧コメント及び概要

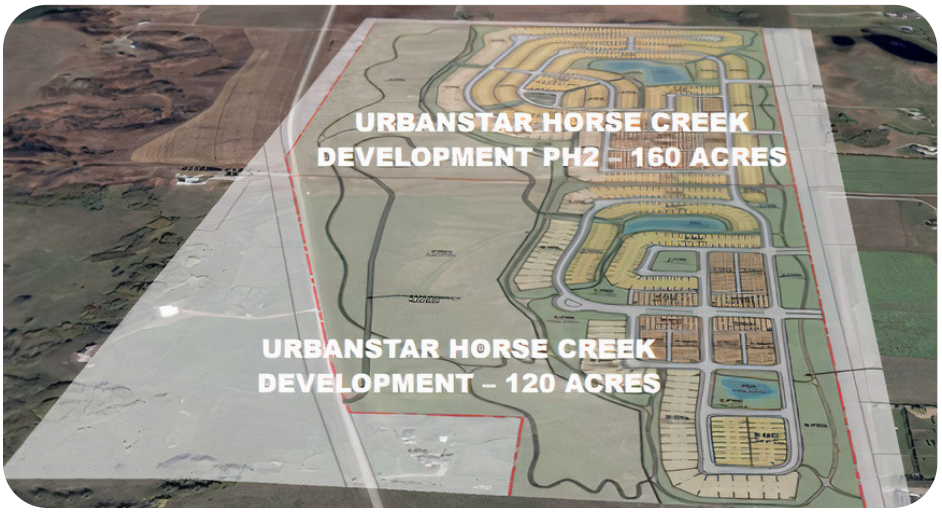
注：ホースクリークの申請書は2023年1月13日に回覧が完了し、行政当局は回覧コメント概要を作成しました。

“コクラン・ノースASPや、場合によってはコクラン・レイクのハムレット計画に対する大規模なASPの修正は、政策的な観点からの整合性を図る手段となるかもしれない。”

まとめると、ASP優先ポリシー（Policy C-322）は、ASPの新規作成や大幅な修正のための優先リストを作成し、管理する際に考すべき基準を定めています。2014年のポリシー採択以降、CMRBの成長計画やASPの作成・見直しに関連するその他の更新を反映させるため、行政はASP優先ポリシー(Policy C-322）の修正を準備する予定であるが、現在、更新されたポリシーが評議会に提出されるのは2023年秋になると予想されています。さらに行政は今後数ヶ月間、議会と協力して戦略的優先事項を策定し、議会がカウンティ全体の成長と発展をどのように管理・促進するかについて、より高いレベルの方向性を提示すことが期待されます。また、評議会は、評議会成長の優先事項をさらに検討し確立する評議会計画の見直しと修正を進める方針を示しました。

行政は、上記の作業が完了し、（改訂されたPolicy C-322に基づく）正式な検討プロセスが全ての支持者に行き渡るようになった時点で、ホースクリーク開発をサポートするためのASPの大幅な修正をさらに検討することを推奨します。

アーバンスター社は、コクラン・ノースASP、場合によってはハムレット計画を修正する可能性があるため、ロッキービューカウンティ・プランニングとの協力を続けています。



アーバンスター・ニュースアップデート2023年6月

DANIELLE SMITH が連合保守党をアルバータ州の過半数政権へ導く

勝利したダニエル・スミス首相は、あらゆる政治的立場の人々のために働くことを約束しました。— そして、アルバータ州民が一丸となり、オタワ州とJustin Trudeau首相に立ち向かう事を望んでいます。

2023年5月29日の選挙で、連合保守党が新民主党（NDP: New Democracy Party）を相手に2度目の当選を果たしました。

Smith氏は、多くの人が彼女の選挙戦を見送ったが、アルバータ州民は「強力で安定した保守党の過半数政権を再選することで、州を前進させる」ことを選択したと述べました。Smith氏は、経済の多様化、医療の改善、税金を低く抑えるなど、党の掲げる目標の多くを繰り返しました。

By Stephen Cook
CBC News
2023年5月29日

記事全文はこちら

アルバータ州油田、テキサス州の大手エネルギー会社CONOCOPHILLIPSから44億ドルの支援を受ける

エネルギー企業のConoccoPhillipsは、温室効果ガス排出を理由に油田を撤退した世界的企業の長いリストに続き、残留することを選択しました。世界的なエネルギー大手であるConoccoPhillips社は、新たな石油・ガス埋蔵量の探索とサステナビリティ戦略の実現に伴って、世界のほぼ全域で投資を行うことができます。– 最大の投資対象はアルバータ州である。

ヒューストンに本社を置く同社は、アラスカ、オーストラリア、マレーシア、ノルウェー、カタール、米国中西部でのプロジェクトに今年最大113億米ドルを投じるとともに、温室効果ガス排出量（GHG）の低減を図る見通しです。

その中でも、アルバータ州の油田は、環境問題への懸念から、過去10年間に多くの国際的なエネルギー企業が撤退しています。この地域は、2023年5月26日にConoccoPhilips社から44億ドルの責任投票を受けました。お金がものを言うなら、数十億ドルがFort McMurray（アルバータ州のエリア名）と、アルバータ州の経済的未来の中心である産業への愛を表明したことになります。

By Andrew Willis
The Globe and Mail
2023年5月30日

記事全文はこちら

カナダの人口が4000万人という大きな節目を迎えようとしている

By Sean Previl
The Globe and Mail
2023年6月15日

カナダの人口は金曜日に4,000万人を突破する予定であり、カナダ統計局によると、この増加傾向は移民と大いに関係があるとのことです。

この数字は、出生、死亡、移住データの最近の傾向を含むいくつかの要因に基づいて、リアルタイムで人口増加をモデル化する機関の人口時計によるものです。

そして、その時計によると、カナダは6月16日の東部時間午後3時前に4000万人の節目を迎えることになる。

“これは、カナダにとってエキサイティングな出来事である,” と主任統計学者のAnil Aroraは述べました。“カナダが依然としてダイナミックで受け入れ態勢の整った国であることを示す強いシグナルである.”

カナダ統計局によると、同国の人口は「記録的なペース」で増加しており、2022年には105万110人が追加で到着している報告されています。– 史上初めて1年間に100万人以上人口が増加したと発表しています。また、第二次世界大戦後のベイビーブームが貢献した1957年以降、年間の人口増加率が過去最高を記録しており、

非常に高い数値となっています。

“カナダにとっての画期的な出来事”

この増加傾向は、永久移住と一時移住によるものが「大部分」であり、現在の傾向が続けば、わずか20年で人口が5000万人に達する可能性があるとしています。

トロント・メトロポリタン大学移民・定住センターの教授であるUsha Georgeは、この成長のメリットの1つはカナダの経済に対するものだと述べています。

“私たちがもたらしているのは身体ではなく、労働市場の空白を埋める身体なのです。” “非常に高いレベルのスキルをもたらしている。” と彼女は述べました。

カナダの人口増加は1、2州にとどまらず、北西準州を除くほぼすべての州・準州で増加しています。

国内の先住民の数も増加してり、2016年から2021年にかけて、先住民以外の人口が同期間で5.3%増加したのに対し、先住民は9.4%増加しています。

しかし、カナダの人口ブームには、成長痛がないわけではありません。国内居住者の増加は住宅不足にさらなる圧力をかける可能性があり、新規入国者の中には、不完全雇用の問題を指摘する人もいます。

今年初め、カナダ住宅ローン公社(Canada Mortgage and Housing Corp)は、カナダ人が家を持つことに割高感を感じていることにより直面している住宅危機が、限られた供給量の賃貸住宅を多くの人が奪い合う結果になっていると警告しましたまた、同公社は、すでに賃貸供給が少なくなっている中、移民の受け入れが好調なことから、競争が激化していると指摘しています。

住居の不足に加え、スキルのミスマッチ問題も、職を求める新カナダ人に障害をもたらしています。他国からカナダに移住する際、移民が専門分野で働くためには、その国での実務経験が必要という障壁もあり、職探しに苦労しているとの報告もあります。

“国内に居住する人口が増加すれば、住宅不足にさらなる圧力がかかる可能性。”

Georgeは、政治家やさまざまな職業の背後にある専門委員会が、「基準を下げる」のではなく、「過度になっているものを見て調整する」という努力が必要だと述べました。

“見つめ直し、解決していくことが必要なのです。そうでなければ、彼らの職業に就けないという事は、私たちの持つ大きな欠点となります。” と彼女は述べました。

オンタリオ州など一部の州では、このような条件を撤廃する法律を導入していますが、それでもなお、国内で働くことが難しく、滞在を断念する可能性があります。

現在提供中の投資案件

アーバンスター・コクランレイク・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。コクランノースASP 内に位置し、モンテラ・コクランレイクス開発地に隣接しています。この土地は、ロッキービューカウンティにあり、カウボーイトレイル（ハイウェイ22号）に沿ってコクランの町から北へ3キロほ どのところにあります。

コクランレイク・ノース・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

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。有価証券の照会はすべて、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もありません。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。