



企業最新情報 – ホースクリーク・フェーズ1&2、 コ克蘭レイクス・ノース&サウス 2025年6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
(23,200mi)**

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からのメッセージ

お客様各位

ホース・クリーク・フェーズ1&2、およびコ克蘭・レイクス・ノース&サウスに関する最新の企業アップデートをお届けいたします。投資家の皆様からも同様のご質問をいただいておりますので、今回の企業アップデートでは、それらのご質問に深くお答えすることに焦点を当てます。

前回の企業アップデートを受け取られていない場合は、以下のリンクの7ページをご覧ください：
UrbanStarニュースアップデート - 日本

プロジェクトの進捗状況、特に上下水道サービス、そして当社が当該地域に提供している様々なサービスオプションについて、より詳細にご説明いたします。ご質問がございましたら、invest@urbanstarcapital.comまでお問い合わせください。UrbanStarへの変わらぬご支援に感謝申し上げます。これらのプロジェクトが最終段階に進むことを楽しみにしております。

ありがとうございます。
CEO ディーン・ゴレンス



概要

ホースクリーク第1期・第2期（以下「ホースクリーク」）とコ克蘭レイクスノース・サウス（以下「コ克蘭レイクス」）は、雨水管理、水質、下水道・水道供給能力の限界、そして将来の開発圧力といった課題に直面しています。

最新の情報では、ロッキービュー郡がマスタープラン作成のための調査を実施していることをお知らせしました。この調査では、ホースクリークやコ克蘭レイクスといった未定義の供給区域内の土地を含め、既に供給されている区域には十分な水量があることが示されています。これは、現行のマスターサービス契約の修正を意味します。調査は現在も進行中であり、私たちはそのプロセスを注意深く監視しています。

また、CMRBの解散に関する最近の情報ですが、この組織は2025年5月1日付けで解散しました。カルガリー市はこれまでCMRBの成長計画に従っていましたが、現在私たちは市がサービス要件を変更するかどうかを待っています。

給水および排水ソリューションの概要は以下をご覧ください。



CALGARY
METROPOLITAN
REGION BOARD
(CMRB) MEMBERS
VOTE TO DISBAND

水供給ソリューション

ホースクリークとコ克蘭レイクスの開発において、給水および下水道（廃水処理）サービスに関して検討中または実施中の主な解決策は次のとおりです。

1. 地域水道システムへの接続

- ロッキービュー水道協同組合は、コ克蘭レイクス地域の主要な飲料水供給業者です。一部の開発地域では、エルボウ川流域から処理水を引き込む地域水道システムから水道管で給水しています。
- 供給能力の制限：一部の開発地域では事前に供給契約を締結していますが、供給能力は限られており、大幅な供給拡大には水道供給業者とのアップグレードまたは新規契約が必要になります。これは、ロッキービュー郡が現在マスターサービス契約を改訂する計画に関係しています。

2. 既存インフラのアップグレード

- 地域の水道本管、ブースターステーション、貯水池の拡張とアップグレードは、より多くの住民を支え、安定した水圧を確保するための潜在的な解決策です。

3. 代替水源 - 私募

- **Ionic Solutions** – エネルギー消費量の削減、淡水回収率の向上、処理水のミネラル含有量の制御を可能にする淡水化ソリューションを開発する第三者水処理会社



Ionic Solutions

Ionic Solutionsは、世界で最も環境に優しく持続可能な淡水化技術を所有・製造しています。

Ionic Solutionsは最近、ブリティッシュコロンビア州テイラーで大規模な水処理プロジェクトを完了し、硬水の市水処理を目的とした淡水化システムの試験運用を行いました。2023年10月から2024年3月にかけて、同社の移動式淡水化ユニットは約5,000万リットルの水を処理し、硬度を58%低減しました。このシステムは、消費電力（9kWh/日）を抑えながら85%の淡水回収率を達成し、1日あたりの運用コストを3ドル未満に抑えました。

このプロジェクトは、C-EDR（容量性電気透析逆転）技術が、自治体が硬水に関連する問題（スケールの付着、家電製品や配管の損傷など）に対処するための、持続可能で費用対効果の高い方法であることを実証しました。このプロジェクトは、テイラー地区との提携により実施されました。

深層掘削による淡水採取とは、地下帯水層深くに井戸を掘削し、清潔で飲料可能な水を得るプロセスを指します。この方法は、表層水が不足している、汚染されている、または不安定な地域でよく使用されています。

イオンソリューションに関するUrbanStarのフィードバック

UrbanStarは、この方法が持続可能かつ手頃な価格であると考えています。この新技術は、上記のように他のプロジェクトでテストされ、その効果が実証されています。具体的には、この技術は、サービスエリアが未定義の地域にも給水することを可能にし、将来の開発に非常に有益となるでしょう。

下水道/廃水処理ソリューション

1. コクラン市またはカルガリー市への地域接続

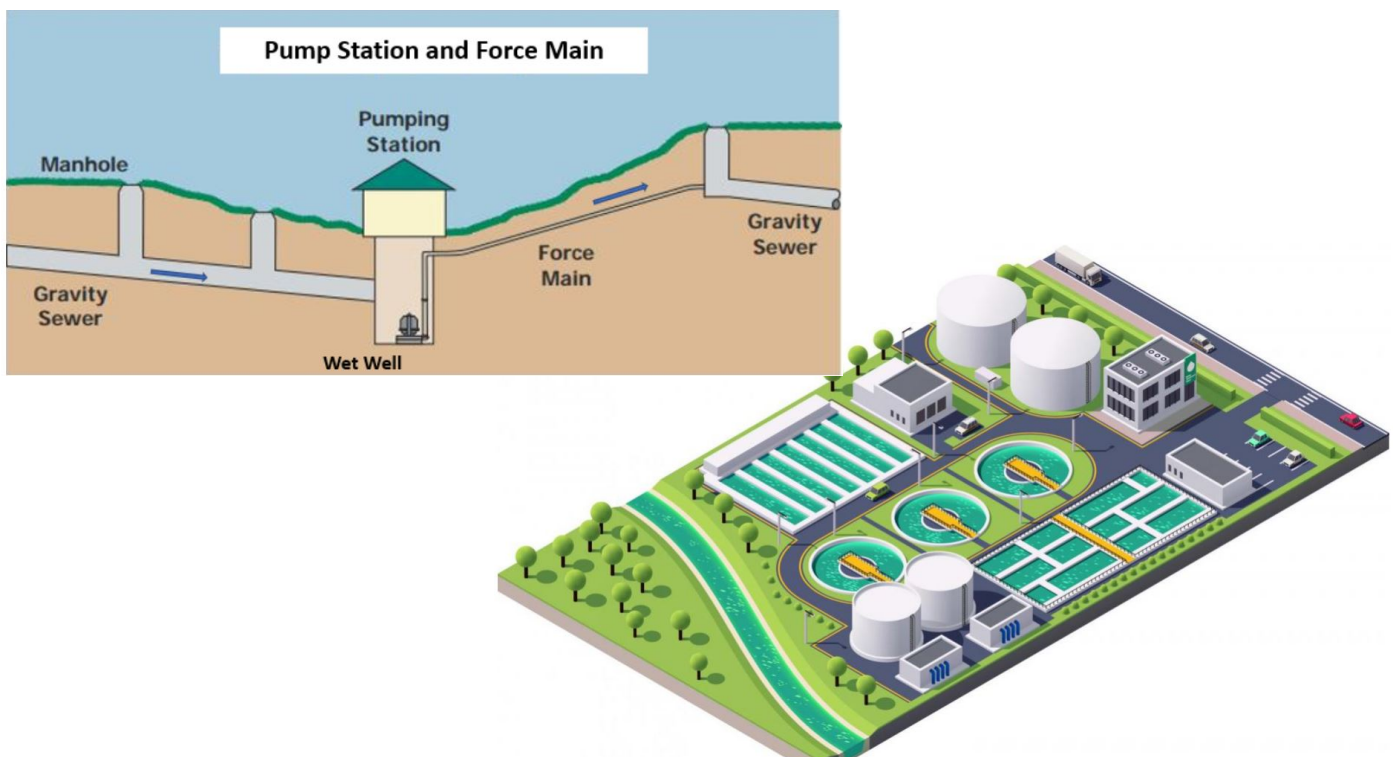
- カルガリー排水協定：コクラン湖および近隣開発地域からの処理済み汚水は、カルガリー市にポンプで送られ、処理・排出されます。カルガリー市は許容量を管理しており、上限引き上げに関する協定の再交渉が行われない限り、開発の拡大は制限される可能性があります。
- 大規模な新規分譲地開発に関する長期的な解決策は、カルガリー市または代替の地域パートナーとの追加的な処理能力の確保にかかっています。**CMRB**が解散した今、カルガリー市がサービス要件を変更するかどうかを待つ必要があります。

2. 揚水所と圧送管

- 既存および拡張された揚水所（ポンプ場）は、低地開発地域から汚水を圧送管に送り込み、そこから処理施設へと導いています。人口増加に伴う流量増加に対応するため、定期的な改修が必要です。

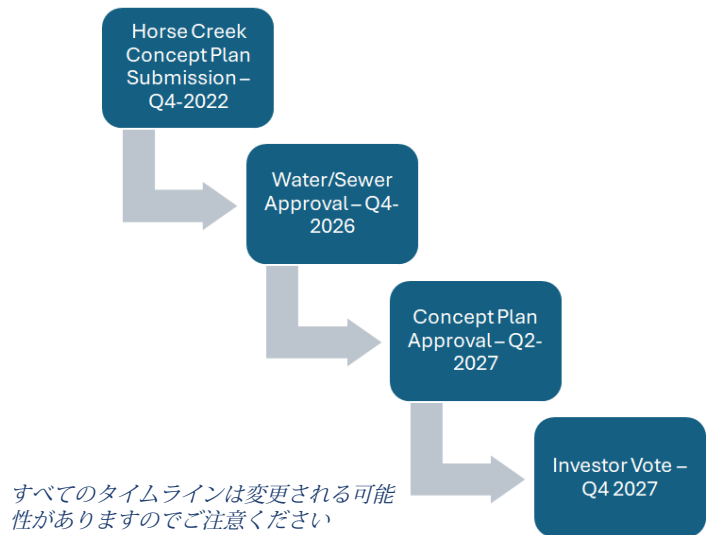
3. 地域排水処理施設

- 代替案として（大規模開発ではあまり一般的ではありませんが）、敷地内に処理施設を建設し、処理済みの排水を（規制当局の承認を得て）環境に排出するか、受水域にパイプで送水する方法があります。これは、コスト、複雑さ、環境への懸念から、通常はあまり望ましくありません。



計画と管理の考慮事項

- 段階的サービス計画：新規開発事業は、地域マスターサービス計画に準拠した詳細な上下水道サービス計画を提出し、ロッキービュー郡およびアルバータ州環境局の承認を得る必要があります。
- サービス能力が制約要因：開発は、水供給と許容排水量に関する物理的および契約上の制約によって大きく制限されます。
- 排水計画との連携：雨水（下水道/水道とは別）も懸念事項です。この地域では、湖の水位調整、流出管理、栄養塩負荷の削減が求められています。



終了までの期間

この撤退時期は、上下水道の解決策によって決定されます。ホースクリーク事業については、既にすべての調査を実施し、コンセプトプランを提出済みです。コンセプトプランの提出に関する前回の企業アップデートへのリンクは、[ホースクリーク構想計画の提出](#) をご覧ください。

ロッキービュー郡からは、当社のコンセプトプランに関して肯定的なフィードバックをいただいています。コ克蘭レイクス地区におけるすべての開発、および承認済みの他の開発業者（マクドナルドグループやキャノピーなど）も、コ克蘭レイクス地区構造計画全体の上下水道の解決策を模索しているため、遅延しています。この遅延は郡の主導によるもので、現在進行中のすべての開発業者に適用されます。上下水道の解決策が見つかり次第、**2026年初頭**に市議会で当社のコンセプトプランに関する投票を求めます。コンセプトプランが承認され次第、適切な撤退戦略を決定し、撤退に向けて動き出します。

アーバンスターは、深層水企業との協力という選択肢として、民間による解決策を積極的に模索してきました。これはUrbanStarによる独自の取り組みであり、コンセプトプランの承認を迅速化するために、この地域にある**2つの**開発プロジェクトに適用したいと考えている新しい技術です。また、前述の通り、政府のソリューションにも引き続き貢献していきます。

今後のタイムライン ホースクリーク構想計画提出 **2022年**
-----> 上下水道承認 **2026年**第4四半期 -----> 構想計画承認
-----> **2027年**第2四半期 -----> 投資家投票 -----> **2027年**
第4四半期.

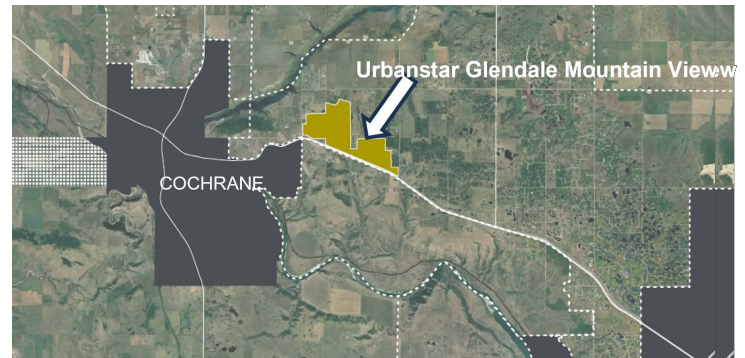
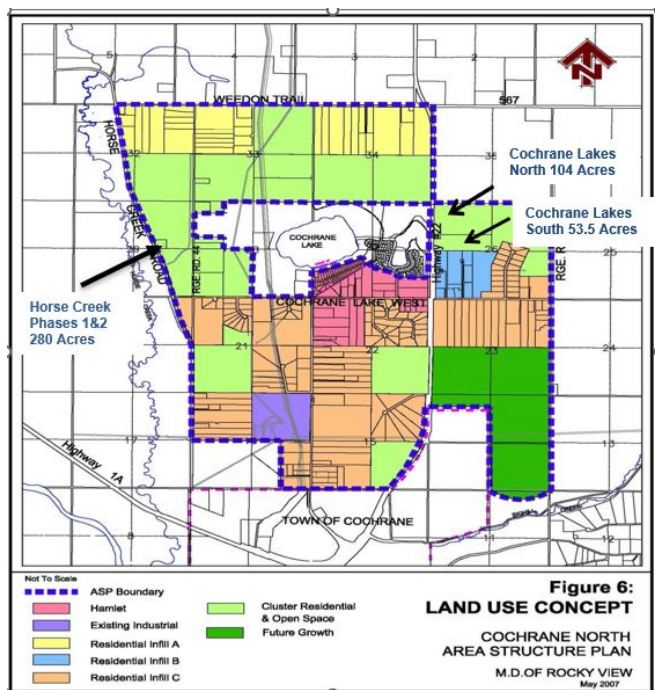
まとめ

上記の通り、当該地域には上下水道に関して様々な選択肢があります。ロッキービュー郡およびカルガリー市と引き続き協力し、当該土地に適した結論を導き出していきます。

これらの選択肢には、以下のものが含まれます。

1. 現行のマスターサービス契約を改正し、ホースクリークとコ克蘭レイクスをコ克蘭レイクス内のサービス提供区域に含める。
2. カルガリー市と協議を継続し、CMRBが解散したため方針が変更される可能性のある圧送管のツイン化プロジェクトに参加する。
3. 前述の通り、Ionic Solutionsなどの民間委託サービスを活用する。

今後、解決策に関する詳細が明らかになり次第、承認までのスケジュールを改めてご案内いたします。



アーバンスター グレンデールマウンテンビュー 併合最新情報

正式な併合手続きは、**2025年第4四半期末から2026年第1四半期初頭**にかけて開始される予定です。正式な手続きが完了し次第、適切な構想計画を提出できるよう、現在、水面下で計画策定を進めています。構想計画がコ克蘭町のガイドラインと方針に準拠するよう努めます。

前回のお知らせに続き、コ克蘭成長調査が予算とともに承認されました。関連情報をすべて含む前回のお知らせへのリンクは、以下のとおりです。

UrbanStar の併合の可能性に関する最新情報

この潜在的な併合は、アーバンスターとその投資家にとって非常に好ましいものであり、土地の最善かつ最大限の活用方法となるでしょう。併合完了後、コンセプト承認のタイムラインと出口戦略について、より詳しい情報をお伝えいたします。



すべてのタイムラインは変更される可能性がありますのでご注意ください

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。