

URBANSTAR NEWS UPDATE



アーバンスター・ニュース・アップデート - 2021年12月

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一部地方都市への投資に堅実に焦点を絞っています。



AMAZONがカルガリーにクラウドコンピューティングハブを開設、900人規模の新規雇用と40億ドルの投資

Amazon Web Services (AWS)は新しいクラウドコンピューティングハブをカルガリーに設立します。これにより、40億ドル以上の投資をもたらし、さらにカナダ全土で950人以上のフルタイム雇用を創出します。Amazonは、11月8日月曜日、カルガリー地域に大規模な「インフラ地域」をもたらすだろうと発表しました。少なくとも3つのデータセンターで構成されているハブの設立により、カナダで2番目のAWS規模の拠点となり、同社が世界で既に所有している25の地域に加わることになります。

(※当該和訳は、英文ニュースを抜粋翻訳したものですので、詳細につきましては英文の原文をご参照くださいませ。以下同じ)

[🔗 ニュース記事へのリンクはこちら](#)



アルバータはもうすぐ再びの好景気。今回はより持続可能であろうか？

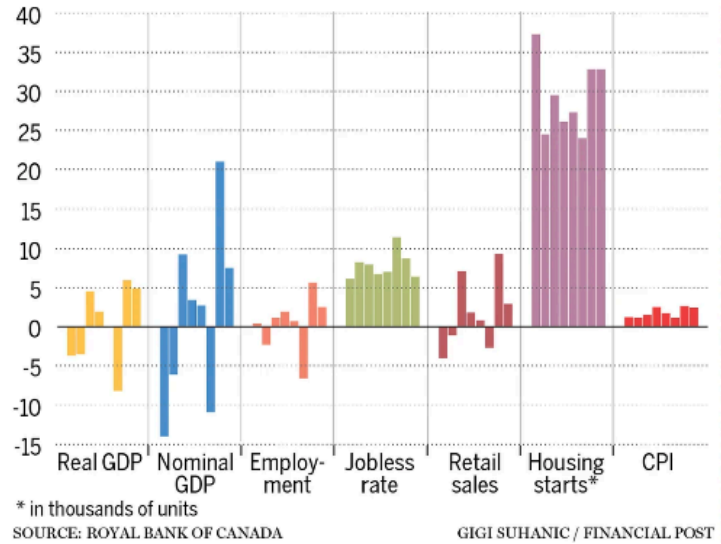
今秋、Royal Bank of Canada (RBC) がコロナ禍のカナダ経済への影響を調査し、カナダ経済成長見通しを格下げしましたが、唯一アルバータ州だけは例外でした。RBCのシニアエコノミストはインタビューに対して次のように回答しました。「アルバータだけは例外です。アルバータに関しては5.9%の成長見通しを維持します。アルバータは、今年最も早いペースで経済成長する州であり、カナダのGDP成長5.1%を凌ぐこととなるでしょう。」RBCは、2022年のアルバータの実質GDP成長率は4.9% (カナダ全体は4.3%) と予想しています。

アルバータは、カナダ最大の石油・ガスの産出地と知られますが、2014年には石油価格の下落もあり、景気縮小が何年か続いていましたが、再び好景気に向かおうとしています。エコノミスト達は、アルバータは原油価格と天然ガスの価格上昇に支えられ、石油・ガス産業が成長を牽引しているが、現在の景気回復はそれだけではなく住宅不動産投資、製造業、サービス業などが盛り返していることも起因していると述べています。

それらの複合的な要因から、アルバータは2020年には最悪の景気縮小期を迎えましたが、2021年には経済成長ペースが最大となり、来年にもその好影響が続くと思われま

ALBERTA REBOUNDS

Per cent change unless otherwise noted, 2015 to 2022F



[ニュース記事へのリンクはこちら](#)



JYOTI GONDEK が全ての14選挙区で最多得票を獲得し新カルガリー市長に当選

前3区代表市議会議員のJyoti Gondekが新たなカルガリー市長になりました。Gondek氏は都市社会学の博士号を持っており、政界に入る以前は、コンサルタントとして働いたほか、カルガリー大学のWestern Centre for Real Estate Studies のトップを務めていました。同氏は3区でNorthern Hills Community Associationの役員を5年間、Vivo for Healthier Generationsという団体の役員を2年間ボランティアとして務めました。またカルガリー市のPlanning Commissionの他、HealthYYCや the Community Representation Framework Task Force など地域の委員会でボランティアの市民メンバーとしても活動しました。

[選挙についての記事](#) [Gondek氏について詳しく知る](#)

開発に関するエアーストラクチャープランの重要性

開発に関するエアーストラクチャープランの重要性

エアーストラクチャープラン (ASP) とは、長期的な土地の利用と、地域の決められたエリアについてのインフラ計画について、ガイダンスを与える政府のプロセスです。ASPは地方自治体の条例によって承認されることになっており、Municipal Government Act 633条により、ASPを次のように定義しています。

- 当該地域での今後の一連の開発について
- 当該地域における土地の利用について。一般的な利用もしくは、一部地域における利用に関して
- 当該地域全般に関わる主要交通機関の設置と公益事業について

何故ASPが必要なのか？

ASPは将来の土地の利用、公共交通機関、公共サービスなどに関する詳細な情報を記載しています。これらの情報は、その地域での将来的な発展に関しての戦略的な予想を立てるのに役立ちます。

ASPが承認された次は何が起こるか？

ASPは土地の利用に関する大まかな概要についての公式な書類であり、当該地域が今後どのように包括的に開発可能なのかについてのコンセプトを規定するものです。議会によってASPが承認されたならば、次のステップは、rezoning(リゾーニング、区割りの変更)、subdivision (サブディビジョン、細分化)、開発の許可の申請、土地を所有するそれぞれのディベロッパーによる詳細な設計調査です。しかしながら、これらの詳細な計画と次のステップは、土地の所有者が自ら開始して、はじめて可能となります。またASPは、関係する地域の目

標と目的の達成のために必要な他様々な事情を勘案します。

アーバンスターの強み

アーバンスター社の保有する土地は全て承認済のASP内で、物理的な開発の権利を有している土地です。上記で説明しましたように、ASP内では新たな主要公共交通機関の建設や公益事業を含む一連の開発が見込まれております。当社は、ASP内の土地に関して、土地開発の見込みが高く、将来的な土地の売却金額の上昇が見込まれると考えているため、ASP境界内の土地を戦略的に買い付けております。

不動産比較

カルガリーの発展に伴い、地元の不動産の価値も高まっています。130万人以上の人々がこの美しい街に住み、さらに何千人もの人々が移住してきているため、住宅市場はかつてないほど大きくなっています。以下のリンクは、購入可能な不動産の価値の一部例です。注目すべき点は、工業または商業用の開発が行われる土地1エーカーあたりの価格です。また、周辺地域は急激に成長しており、[添付のリンク](#)は、アルバータ州コクランでの現在の開発例の一部です。開発が進む事は、カルガリー地域の将来の不動産にとって素晴らしい兆候です。

[📍 \\$38,500,000 14555 Symons Valley Road](#)

[📍 \\$2,700,000 4103 80 Avenue NE](#)



カナダと日本の住宅購入傾向の違い

住宅購入の傾向は、人々が住宅を購入する場所の地理的特性によって異なる場合があります。アルバータ州は地理的に日本の首都圏と比べて、人口密度が低く、自動車運転率が高い地域です。住宅を購入する際に考慮する価値観は、日本人とは大きく異なります。このような違いを理解することは、投資家にとって非常に重要です。住宅購入者にとってのこうした傾向の違いの重要性を知ること、投資家の皆さんは、投資する土地が、これから住宅地や隣接する商業地として高い需要を集めることで価値のあるものになるかどうかを明確に見極めることができます。

カナダ人と日本人の住宅購入傾向の特徴的な違いをご紹介します。

車道から近いことの重要性

自動車通勤する人の割合はカナダでは79.5%と高く、一方東京・大阪・名古屋の都市部では僅か31.4%です。アルバータ州は都市部が広範囲にわたる上、モントリオールやバンクーバーほど公共交通機関が便利ではないので、自動車通勤の割合は恐らくカナダ全体の割合よりも高いと思われます。東京の首都圏の居住者は、電車や地下鉄の駅まで歩いて行ける距離であることが重要なポイントと考えますが、アルバータ州の住民は主要な道路から近いということが必須条件と考えます。アルバータ州では、高速道路がダウンタウンの街と周辺の街をつなぐ役割をしており、周辺の街にはスーパーマーケットやショッピングモールなどがありますので、高速道路の出口に近いところに住むということは、オフィスやスーパーマーケット、ショッピングモールなどへすぐ行くことができるということを意味します。

家の大きさ

カナダの平均住宅面積は約166㎡であるのに対し、日本の平均住宅面積は約92㎡です（総務省調べ）。驚くまでもなく、カナダの平均的な家の大きさは日本よりも1.8倍大きいこととなります。東京都の平均住宅面積は約65㎡まで下がります。特に首都圏では、家の大きさが小さくなってでも、都市の中心部に住む事を求める傾向があります。一方カナダ人は、都市部の密集した地域の小さな家に住むよりも、郊外にある大きな家に住む事を好む傾向があります。このような立地条件の違いは、家の大きさへ直接的に影響がでます。カルガリーでは、郊外のコミュニティーにも商業施設や公共施設を有し十分な利便性を確保しています。日本の首都圏では、商業施設、デパート、病院などの施設が都市中心部に集中しているので、家の大きさを確保するよりも、都市中心部に住む事の利便性を重視する傾向があります。

ロッキー山脈の景色

カナダ人が自国を愛する理由のひとつは、その壮大な自然にあります。北半球の半分以上を占めるカナダには、何千もの美しい湖とロッキー山脈などの美しい山脈があります。アルバータに住む人々は、ロッキー山脈との強い心の結びつきがあるようで、家を購入する際に、ロッキー山脈が見える景色であることをプラスに考えます。

垂直型景色VS水平型景色

首都圏の人口密度（約6,024人/ km²）は、アルバータ州の人口密度（約5.79人/ km²）と比べてはるかに高いです。首都圏では人工密度が高いため高層ビルが多く、高層階に住めば美しい眺めを得ることができます。双方にはメリットとデメリットがあります。首都圏では、徒歩圏内で行ける場所が数多くあるため、生活の質が高く、また自動車運転率はアルバータ州と比べると低いため、環境への影響が少ない点があります。一方で、アルバータ州は、水平方向に大きなスペースを確保することができます。人口密度が今後上昇する可能性があり、緑の空間を大切にしています。またアルバータ州民の74%が車を運転しているため、首都圏と比べると徒歩圏内で行くことのできる場所が少ないことは問題ではありません。双方の垂直型景色・水平型景色はそれぞれのライフスタイルに適応しています。アルバータ州での、ハイウェイ沿いの大きな家は、水平方向の高密度化への嗜好ライフスタイルに適応しています。

雪

高速道路などの主要な道路は、地方政府により頻繁に雪除去の整備が行われます。そのため家を出る前に雪かきをしなければいけない事や、積雪のせいで運転ができないという心配がないなどの理由により、雪の多い環境で幹線道路沿いに住むことは、大きなアドバンテージとなります。首都圏の年間平均降雪量は11cmで年間積雪日は約5日間です。一方カルガリーの年間平均積雪量は128.8cmで年間積雪日は約54日間となり、首都圏と比べると10倍以上の積雪量となります。アルバータ州民の約74%がこの積雪量の中、車で通勤しているという事を踏まえて、雪の整備がしっかりと行われている幹線道路沿いに住むという事は大きなアドバンテージになるという事がわかります。

カルガリーオフィスでの新たな人材

アーバンスター社は近頃2人の日本人従業員をカルガリーオフィスにて新規雇用いたしました。2人とも日本で育ち、現在はアルバータ州カルガリー市に住んでおります。2人の主要な役割は、最新のアルバータでの情報を日本の投資家にお届けすることです。下記は、当社での経験と、当社が保有する土地を視察に行った際のコメントです。

竹村喜久子(たけむら きくこ)

UrbanStar社に入社し、アルバータ州と会社の目覚ましい成長を目の当たりにしながら働けることを嬉しく思います。私は首都圏で生まれ育ち、早稲田大学を卒業した後は、東京のGOLDMAN SACHS社で勤務いたしました。その後GOOGLE社でマーケティングストラテジストとして勤務し、100社以上の中小企業にマーケティングのコンサルティングを行いました。この10月にカルガリーに夫と息子と共に引っ越してまいり、こちらでの新生活を楽しんでおります。

さて先日UrbanStar社の保有する土地を視察する機会に恵まれました。コ克蘭町はカルガリー市内のダウンタウンから程近いですが、都市の喧騒からは無縁です。この場所は、都市部へ簡単に行くことができ、ゆったりとした個人の時間も楽しみたいという方にぴったりの住宅地になるのではないかと想像いたしました。丘の上から眺めるロッキー山脈の景色は美しく、この景色は世界中どこを探してもここ以外にはないのではないかと感じました。

萩之内ひなの(はぎのうち ひなの)

UrbanStar社に今年の9月に入社致しました。鹿児島県出身で千葉県と東京都で育ちました。東京都とカルガリーの2つの大学で経済学を専攻しました。大学卒業後2018年にカルガリーに移住し、税務署と金融翻訳家として労働経験を積みました。

UrbanStar社の保有する土地を視察した際、土地の大きさ、素晴らしい眺め、そして土地の位置しているエリア内には将来土地の価値が高まるための多くの利点があることに驚きました。実際に土地を見ることにより、UrbanStar社の土地のアドバンテージをより理解する事ができました。皆さんと、日本とカナダのライフスタイルを共有し、現場で感じたことや、価値のある土地のアドバンテージを伝えていきます。

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・コ克蘭レイク・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ています。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)、ライトコイン(Litecoin)、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。アーバンスター社は、土地提供の総額の50%までを仮想通貨で受け付けます。

URBANSTAR

CANADA LAND™
アーバンスター



詳しくは下記へお問合せください:



アーバンスター公式LINEアカウント
LINEアカウントお友だち登録をお願いいたします!

[公式アカウントのリンクはこちら](#)

アーバンスター・カナダランド
代表問合せEメールアドレス

✉ Invest@UrbanStarCapital.com

1043 19 AV SE, Calgary, AB T2G 1M1

www.UrbanStarGroup.ca

Let's connect:



•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。

•日本語による文書は英語の原文を 理解しやすいように参照目的に翻訳および要約されたものです。