

## URBANSTAR PROJECTS UPDATE



### アーバンスター・プロジェクトアップデート - 2022年3月

#### アーバンスター

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。

今回のアップデートの焦点は、投資家の皆様のためにアーバンスターが継続して行っている取り組みをご紹介します。

自治体が許可する開発許容量を増やすことにより、初期から潜在的な投資機会の拡大をすることができます。保有する土地の最高かつ最善の利用が、最大の潜在的価値を生み出します。以下は、ホースクリークとグレンデール・マウンテンビューの両投資案件の最新の進捗状況を説明したものです。



#### プロジェクト計画

プロジェクトの最新情報は、タウンシップ+デザイン社のプリンシパル兼シニアプランナーである、クリスティ・ベンダー（元シビック・ワークス社プリンシパル）がお知らせします。ベンダー氏は、アーバンスターのリードプランナーを8年以上務めています。公認プロフェッショナルプランナー（RPP）、カナダプランナー協会正会員（MCIP）。カルガリー大学政治科学科卒、同大学院コミュニティプランニング学科環境デザイン科修士課程修了。サイモンフレーザー大学にて都市デザイン認定証書取得。同氏が持つ躍動感あふれる新たなコミュニティの創生、そして住宅、商業、工業プロジェクトを手がける土地開発のクライアントとの経験は、アーバンスターの今日の成功に欠かせないものとなっています。

アーバンスターは、開発ビジョンを実現するため、経験豊富なコンサルタントと提携しています。コンサルタントには開発前調査と分析、コミュニティプランニングやデザインなどを依頼しています。タウンシッププランニング+デザイン社：プロジェクトマネジメント、用地設計とマスタープランニング、コンセプトスキーム開発、コミュニティーエンゲージメント、承認の促進、ナビグラ社：景観、オープンスペースマスタープラン、ウェストフ・エンジニアリングリソース社：生物物理学的影響評価、バント&アソシエーツエンジニアリング社：交通影響評価、ISL：土木工学

## ロッキービューカウンティ(ロッキービュー郡)

**ロッキービュー郡**は、カナダ・アルバータ州南部の自治体区で、西にロッキー山脈を近くに臨むことからその名がつけました。カルガリーの大部分を囲み、市の北側境界と市の西側と東側の境界の大部分を形成しています。2016年の人口は39,407人で、ロッキービュー郡はアルバータ州で最も人口の多い自治体区となっています。



## プロジェクトアップデート1: ホースクリーク

2022年5月26日に予定されているホースクリークのオープンハウス(一般公開)に関する作業計画を更新しました。

Kristi Beunder氏とタウンシップ+プランニング社は、ロッキービュー郡の行政に積極的に関わってきています。彼らは2022年5月26日にホースクリークのオープンハウス(一般公開)を開催する予定です。最新のスケジュールは下記のタイムラインをご覧ください。Kristi氏は、現在のエアラストラクチャープラン(以下ASP: Area Structure Plan)で指定されている密度の3倍の許容密度を提案しています。これは、より効率的な土地の使い方であり、投資家の皆様にとって価値のあるものとなります。



# Horse Creek Engagement

|                                |  |  |        |
|--------------------------------|--|--|--------|
| <b>March</b>                   |  |  |        |
| <b>Mon 21th</b>                |  |  |        |
| wed 23                         | Book Weedon Hall<br><b>Source Caterers</b>                                     |  | Week 4 |
| mon 28                         | <b>Open House Vision Meeting</b>   |  | Week 5 |
| <b>April</b>                   |  |  |        |
| mon 04                         | <b>Confirm Website Design</b> present catering options to client               |  |        |
| fri 08                         | <b>CS Rough Draft</b> (Deliver To Client)                                      |  | Week 1 |
| mon 11                         | <b>Website Live</b><br>Informal Review RVC                                     |  | Week 2 |
| wed 20                         | Confirm Number of Mailers  |  |        |
| fri 22                         | <b>CS Complete</b><br>(Deliver to Client)                                      |  | Week 3 |
| mon 25                         | Confirm Essential Staff for Open House<br>Confirm Refreshments                 |  |        |
| thurs 28                       | Deliver Prepared Mailers to RVC (Fee)  |  | Week 4 |
| <b>May</b>                     |  |  |        |
| mon 02                         | Send Open House Presentation and Boards<br>to Essential Staff for verification |  | Week 1 |
| mon 09                         | Upload CS to website<br>Advertise Open House on website                        |  |        |
| thurs 12                       | Advertising Posted in RVW  |  | Week 2 |
| fri 20                         | Pick up Open House Boards  |  | Week 3 |
| 5-8pm<br><b>May Thurs 26th</b> | Hall set up<br>Pick up/ Receive Refreshments<br>Team Meeting prior to event    |  |        |

\* Dates are a guideline and subject change



## 見込みのある949ユニットへの区画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、広範にわたる住宅の種類と区画サイズからなる合計949戸で構成されています。

これは総UPA3.3となり(UPAとは1エーカーあたりのユニット数)、はるかに効率的な土地利用を実現し、これまでの設計と同じ面積を利用します。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できるので、長期にわたり市場からより需要を引き付けることができます。

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636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 | 949 ユニット  |
| 正味の差           | 636 ユニット+ |

|               | フェーズ1               | フェーズ2               | プラン総面積             |
|---------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| 合計区画数         | +/- 301             | +/- 648             | +/- 280.84         |
| おおよその区画面積     | +/- 0.05 ~ 0.15エーカー | +/- 0.05 ~ 0.15エーカー |                    |
| 合計用地面積        | 121.04エーカー          | 159.80エーカー          | 280.84エーカー         |
| 住宅            | 28.28エーカー           | 64.01エーカー           | 92.29エーカー(32.86%)  |
| オープンスペース市指定地  | 23.60エーカー           | 26.76エーカー           | 50.36エーカー(17.93%)  |
| オープンスペース環境指定地 | 53.84エーカー           | 47.28エーカー           | 101.12エーカー(36.00%) |
| 雨水用地          | 1.71エーカー            | 2.58エーカー            | 4.29エーカー(1.52%)    |
| 道路            | 13.61エーカー           | 19.18エーカー           | 32.79エーカー(11.67%)  |

## プロジェクトアップデート2: グレンデールマウンテンビュー



アーバンスター社は、ベアーズパウのASP審査がさらに遅れることに非常に不満を抱いています。アーバンスター社は以前、自治体担当大臣のRic McIver氏に手紙を送り、2022年2月8日にASPの承認がさらに遅れることに関する懸念を表明しています。

2022年3月4日、アーバンスター社はRic McIver大臣から以下の文書を受け取り、現在カルガリー都市区域委員会(CMRB: Calgary Metropolitan Region Board)が提案した計画の最終見直しを行っていることを述べました。アーバンスター社は、今後も投資家の利害を代表し、地元当局と積極的に関わりながら、プロジェクトの推進に努めてまいります。

アーバンスターより大臣に宛てた手紙は、以下のリンクからご覧ください。

<https://www.urbanstargroup.ca/wp-content/uploads/The-Honorable-Ric-McIver-Urbanstar-CEO.pdf>



ALBERTA  
MUNICIPAL AFFAIRS

Office of the Minister  
MLA, Calgary-Hays

2022年3月4日

Mr. Dean Gorenc  
CEO and President  
UrbanStar Group of Companies  
1043 -19 Ave SE  
Calgary AB T2G 1M1

ディーン・ゴレンス様:

2022年2月8日付けで、カルガリー都市区域委員会(CMRB)に対する懸念事項をまとめた手紙をお送りいただき、ありがとうございました。

CMRBは、この地域の将来の成長のための共同ビジョンを策定することを使命として設立されました。また、これまで開発に許容できない遅延や追加コストを課してきた争議を迅速かつ効果的に解決するためのフォーラムとしても位置づけられています。

我々政府は、カルガリー都市圏における強力な自治体間連携と、それを支援する仕組みが必要であると考え続けていますが、CMRB成長計画を見越した地域構造計画の承認の遅れについて、皆様が懸念されていることは承知しております。

さらに、CMRBと地方における開発への潜在的な影響について、より大きな懸念があることも承知しています。私は現在、CMRBが提案するプランのレビューを仕上げている、また、CMRBが適切に機能するために変更が必要かどうかを検討しています。私は、地域の経済発展を支援しない計画を承認するつもりはないと断言できます。

この重要な問題に関心を寄せていただき、ありがとうございました。

Ric McIver大臣

cc: Honourable Jason Kenney, Premier of Alberta  
Honourable Tanya Fir, Associate Minister of Red Tape Reduction

320 Legislature Building, 10800- 7 Avenue, Edmonton, Alberta 15K 2B6 Canada Telephone 780-427-3744 ax 780-4229550

2022年3月22日、アーバンスター社はロッキービュー郡の企画政策部から、ベアーズパウASPのアップデートについて以下のメールを受け取りました。

差出人: ロッキービュー郡企画政策課  
宛先: **UrbanStar Group of Companies** ディーン・ゴレンス様  
日付: **2022年3月22日**  
件名: ベアーズパウASP アップデート



UrbanStar Group of Companies,

平素よりベアーズパウASP見直しプロジェクトにご関心をお寄せいただき、誠にありがとうございます。この度、プロジェクトの状況について更新がありましたので、このメールをお送りします。2022年1月25日、行政は議会に対し、プロジェクトの最新情報を報告し、方向性の確認を求めました。

審議の結果、議会が郡内の成長に関する戦略的方向性を決定し、自治体担当大臣が地域成長計画草案の承認を決定するまで、ベアーズパウASP検討プロジェクトを保留するよう指示しました。

また、地域成長計画に関する大臣の決定後、遅くとも2カ月以内に行政から審議会に報告書が提出されること。この報告書は、ベアーズパウASPの見直しの進展に対する大臣の決定の影響を評価するものとします。

大臣の決定が出次第、プロジェクトのウェブページを更新し、評議会を更新が予定されています。

詳細については、こちらのウェブサイトをご覧ください: <http://www.rockyview.ca/Bears paw ASP>

- ロッキービュー郡企画政策課

## 現在提供中の投資案件

### アーバンスター・コクランレイク・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)に沿ってコクランの町から北へ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。

[詳細資料:アーバンスター・コクランレイク・サウス・リミテッド](#)

### 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)に沿ってコクランの町から北へ3キロほどのところにあります。

[詳細資料:アーバンスター・コクランレイク・ノースリミテッド](#)





URBANSTAR  
CANADA LAND™  
アーバンスター

詳しくは下記へお問い合わせください:

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](http://www.UrbanStarGroup.ca)

いよいよ開始!



## 仮想通貨の導入に関して

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は、フィアット通貨だけでなく、仮想通貨でも投資ができるようになります。



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](#)

Let's connect:



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、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。