

URBANSTAR

GROUP OF COMPANIES

アーバンスター・コーポレートアップデート 2024年3月 ホースクリーク・プロジェクト

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。



アーバンスター
CEOおよび代表からのご挨拶

親愛なる投資家の皆様へ

我々は、ホースクリーク・プロジェクトの最新情報をお伝えできることを嬉しく思います。そしてプロジェクトの進捗状況をあらためて説明するとともに、投資家の皆様に新たな進展についてご報告したいと思っております。このプロジェクトがタイムリーに進んでいることに非常に心を弾ませており、今後さらなる情報が入り次第、最新情報を発表していく所存です。

今後とも、ご支援のほど、よろしくお願いいたします。

アーバンスター代表 ディーン・ゴレンス

はじめに

アーバンスター・ホースクリーク・プロジェクトにつきまして、これまでに発表されたコーポレート・アップデートをご覧くださいませようご案内いたします。以下のリンクをクリックすると、ホースクリーク・コンセプト・プラン提出を含む、今日までの進捗状況の内容を再確認いただけます。

- ・ アーバンスター・コーポレートアップデート 2023年7月 (16ページ参照)
- ・ アーバンスター・ホースクリーク・コンセプトプラン提出 2022年10月

「アーバンスター・ホースクリーク・コンセプトプラン提出 2022年10月」ではタイムラインが記載されていましたが、新たな進展がなかったため、「アーバンスター・コーポレートアップデート 2023年7月」には記載されていません。未解決事項が解決されるまで、正確なタイムラインを提供できませんが、情報が入り次第できるだけ頻繁にお知らせいたします。

今回のコーポレート・アップデートでは、開発を継続していくためにホースクリークとその周辺地域で解決が必要な要因を数点概説します。こうしたトピックは土地開発手順として標準的なものであり、当社は最も効率的で効果的な解決策に積極的に取り組んでいます。

このアップデートで説明されているトピック

- エンジニアリング
 - ・ 緊急アクセス道路
 - ・ 水
 - ・ 廃水
 - ・ 廃棄物とリサイクル
- 提出要件
- 許容される住宅密度 (UPA)
- 方針の整合性

ホースクリーク・コンセプトスキームの概要



土地使用の戦略



環境の重要性

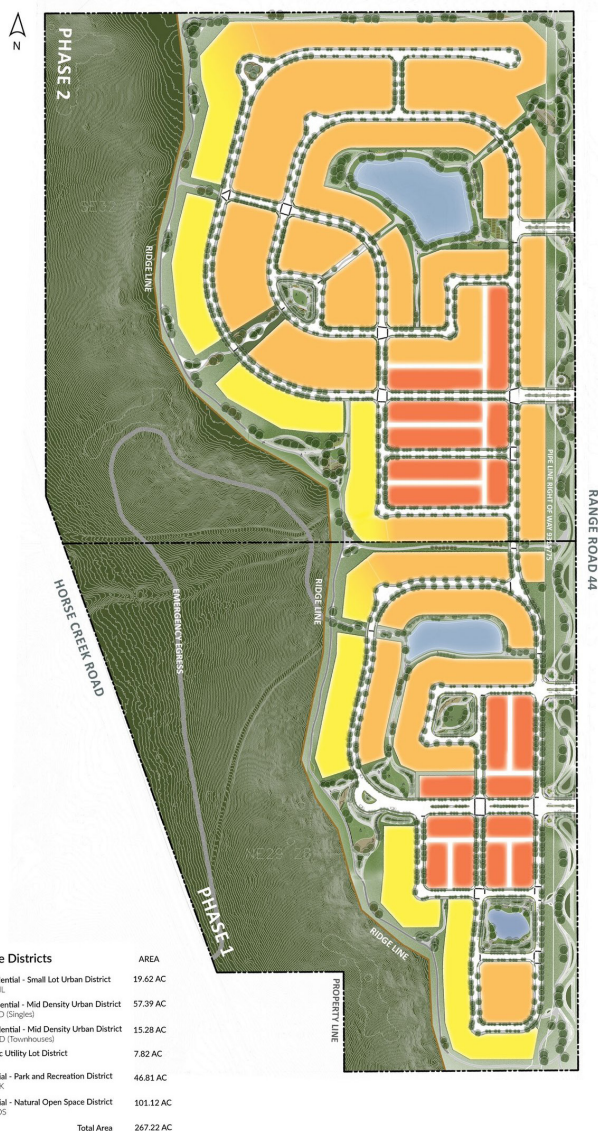


活気・成長力



統合性

ホースクリーク・コンセプトスキーム



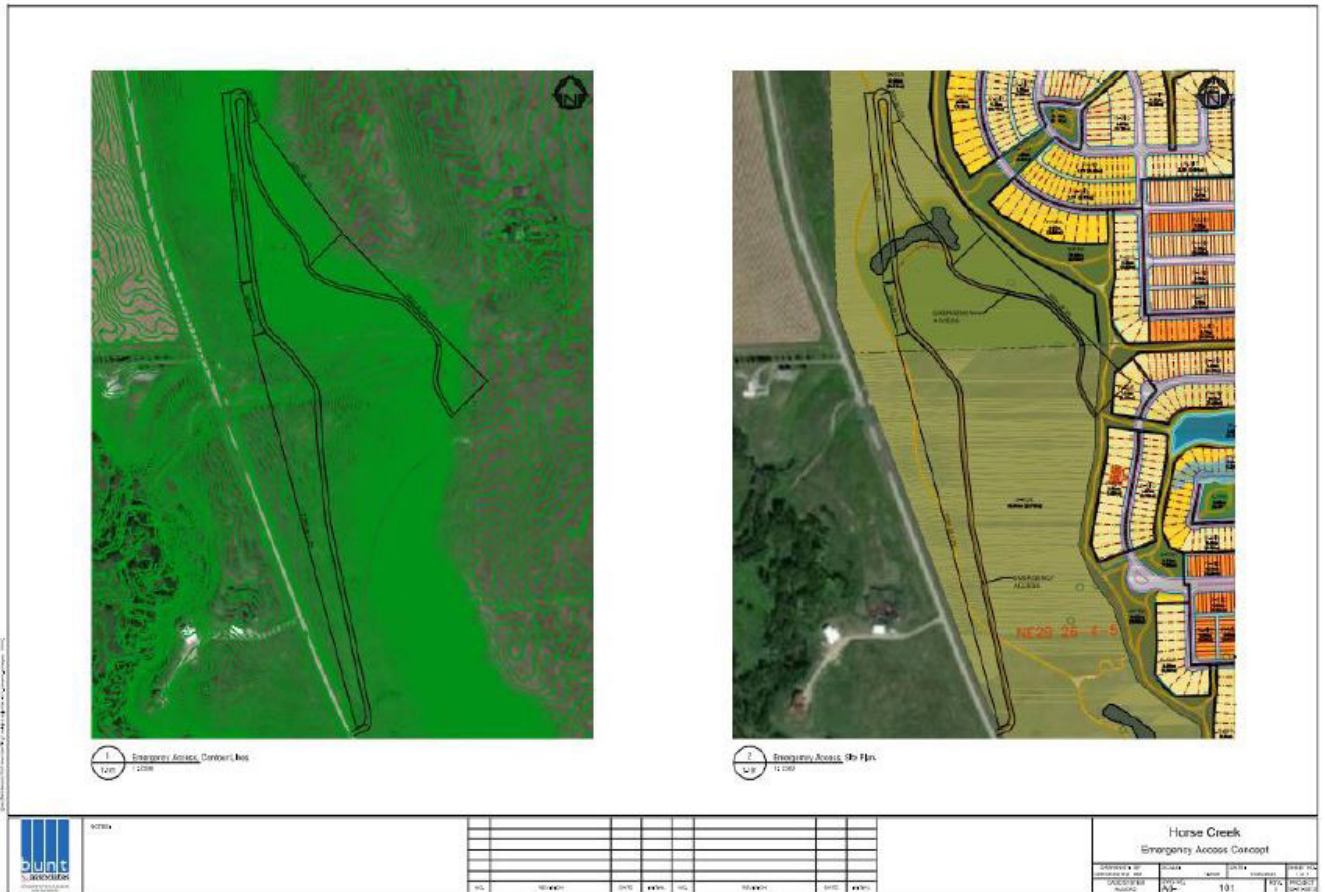
緊急アクセス道路

ロッキービュー郡はこの緊急アクセス道路のより詳細な情報を求めることを提示しました。

緊急アクセス道路を容易に作れるように、斜面の安定性を見極める必要があります。これは、道路の路床土支持力比 (CBR) 試験と同時に行うことができます。CBR試験は、道路やその他の舗装された場所の路床、またその建設に使用された材料の強さを測定するものです。

アーバンスターは、この問題を解決するために、適切な試験と調査が実施されるようにQuantum Place社 (アーバンスター・コーポレートアップデート 2023年7月にて紹介) と協力しています。

ホースクリーク緊急アクセス道路コンセプト・プラン



※ 本書に記載されているすべてのプラン、概略図、一般情報は、ロッキービュー郡の要請に応じて検討・実施される各種の必要な分析に基づき変更されることがあります。

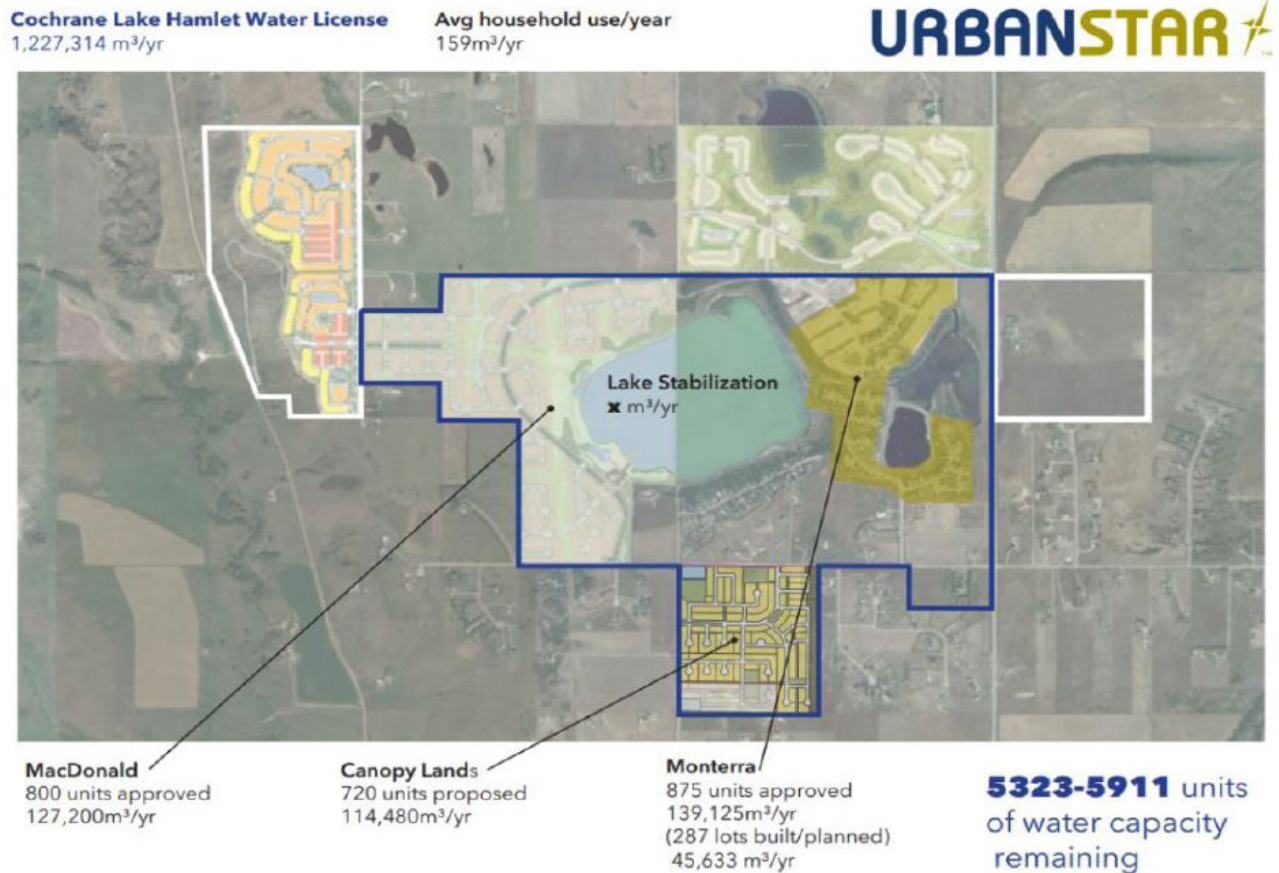
水

ロッキービュー郡の水道ライセンスをホースクリーク・デベロップメントに使用することは可能ですが、ロッキービュー郡の区画別の仮定量を使用した同ライセンスの水使用量が、開発全体に使用できるかどうかを証明する必要があります。

ロッキービュー郡とマクドナルド社(周辺の土地については下図を参照)は、暫定的にこの水道ライセンスを利用して湖の安定化を議論する、業務内容取り決め事項(TOR)を取り交わしました。ホースクリークの水利利用と調査で、この利用について説明しなければならない可能性があります。雨水をコクランレイクの安定化に利用できる可能性もあります。

ロッキービュー郡は949区画に基づいて水使用量の計算を検討しました。現行の使用限度量に基づくと、十分な水供給が確保できますが、カルガリー市は現在、一連の条件付きの新しい地域サービス方針を検討しています。

ロッキービュー郡にサービスを提供するためには、コクラン町はカルガリー市と基本サービス契約(MSA)を結ぶ必要があります。地域サービス方針は、2024年にカルガリー市議会に提出される予定です。



※ 本書に記載されているすべてのプラン、概略図、一般情報は、ロッキービュー郡の要請に応じて検討・実施される各種の必要な分析に基づき変更されることがあります。

廃水

ロッキービュー郡は、提案されている下水道管のツインニング※'が保留されているため、地域的な廃水解決策が利用可能になるまで、この開発にサービスを提供できないことを示しました。※'ツインニングとは、老朽化した既存の下水管と並行して2本目の下水管(フォースメイン)を建設すること。このツインニングによって、排水の流れを新しい管に移し、古い管を検査・維持し、バックアップ管として機能させることで、サービス中断のリスクだけでなく、汚水流出による環境破壊の可能性も減らすことを想定。

ロッキービュー郡はカルガリーへの圧送管路とともにコクランの廃水システムを利用した流量の比例配分について地域パートナーと交渉していますが、これがツインニングの保留に対する解決策となるかもしれません。すべてのインフラの流量と費用分担は、まだ検討中です。

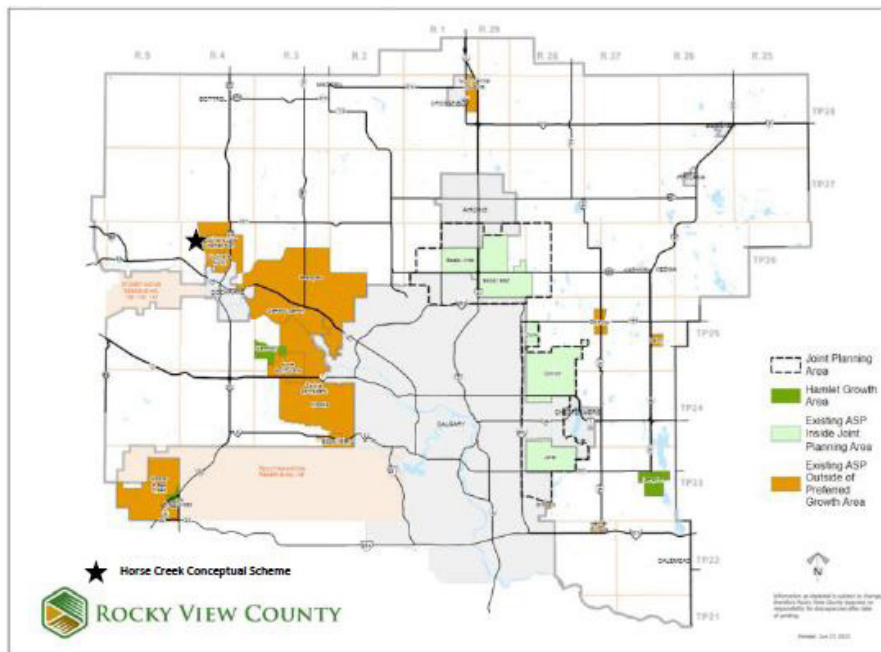
ホースクリーク・プロジェクトは、マクドナルド社が提出した報告書(周辺の土地)に基づくアプローチを取っており、それによると、ポンプのオフピーク稼働、リフトステーション(ポンプ場)、貯蔵施設を備えたモンテラへの圧送管路を提案しています。より大きな容量とタンクを備えたより大型のポンプ場の検討が可能で、これにより開発のより多くの部分にサービスを提供できることとなります。

ホースクリーク・プロジェクトでは、戦略として、モンテラのポンプ場のアセスメントを提供し、そこからより太い管路に合流してコクラン町、そしてカルガリー市へ繋げる廃水サービスが実行可能であることをロッキービュー郡に実証していきます。

現時点でタイムラインと最終的な流量は確認できていませんが、ロッキービュー郡は最終的な「ビルドアウト(開発量と位置の見積もり)」シナリオを地域コンサルタントに提供しています。

廃棄物とリサイクル

廃棄物とリサイクルに関して、アーバンスターは、周辺地域のモンテラと同じアプローチを取り、同様の廃棄物除去システムを利用し、将来的にロッキービュー郡へ廃棄物とリサイクルを引き渡す(利用可能になった時点で)ための方針を整備していきたいと考えています。



現在の 地域建設計画 の成長図

※ 本書に記載されているすべてのプラン、概略図、一般情報は、ロッキービュー郡の要請に応じて検討・実施される各種の必要な分析に基づき変更されることがあります。

提出要件

アーバンスターは、ロッキービュー郡がコンセプトとして支持してきた、住宅密度(UPA)の再配分とその影響を戦略として議論しましたが、さらなる改善と方向づけが必要です。次のアップデートとしては、情報が入手でき次第、それに対応していきます。

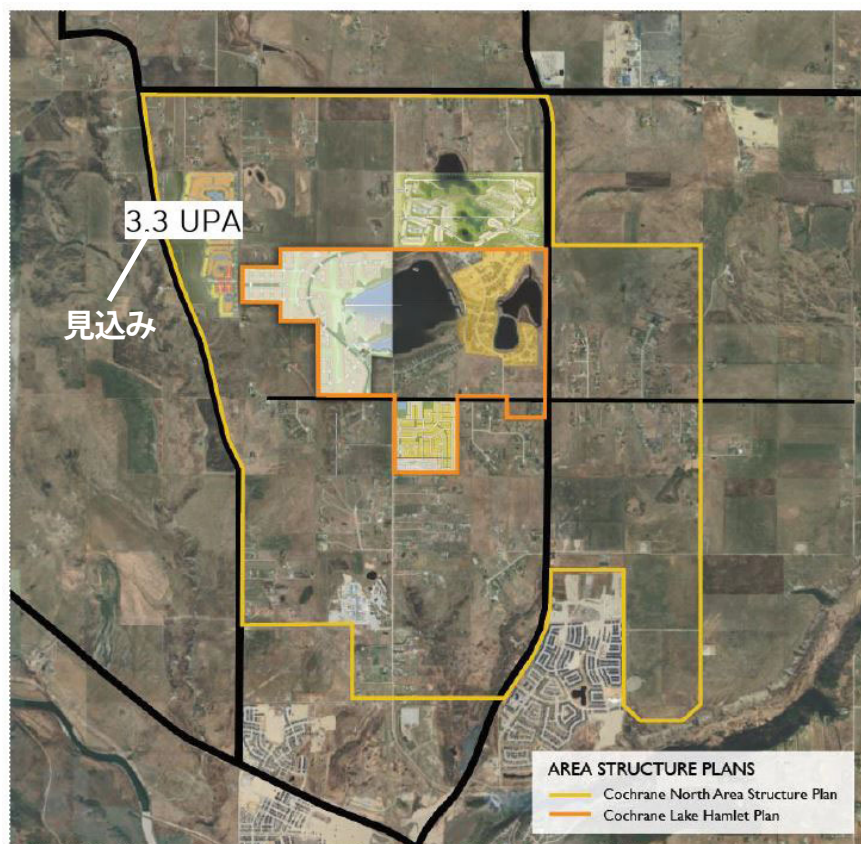
許容される住宅密度(UPA)

地域建設計画(ASP)の予測人口を以下のマップに示します。ホースクリークの潜在人口は次のように計算されます。

ホースクリーク・コンセプト・スキーム: $903 \text{戸} \times \text{一般世帯あたり} 2.7 \text{人} = 2,438 \text{人}$ (上下水道の制約により異なる場合があります)。

※人口の仮定: 2016年の連邦国勢調査では、ロッキービュー郡の一般世帯当たりの平均人口は2.7人でした。

現在の地域建設計画の成長図



※ 本書に記載されているすべてのプラン、概略図、一般情報は、ロッキービュー郡の要請に応じて検討・実施される各種の必要な分析に基づき変更されることがあります。

ロッキービュー郡の計画／方針との整合性

ホースクリーク・コンセプト・スキーム(以下「ホースクリークCS」と記載)は、ロッキービュー郡の計画のビジョンと原則に沿ったものとします。関連方針を以下に説明します。

ホースクリークCSは配管による上下水道サービスに紐付けられたコンパクトな開発形態を提案しています。対象コミュニティは、自然の景観を最大限に活かした造園ガイドライン、郊外型道路基準、および居住形態が、既存の当地域と村落特有のスタイルに準じ、それを高めることを確実にする建築管理を採用し、郊外型の雰囲気設計されるものとします。

ホースクリークのコミュニティはオープンスペース、レクリエーションエリア、様々な住宅タイプ、これらをつなぐ遊歩道を提供します。

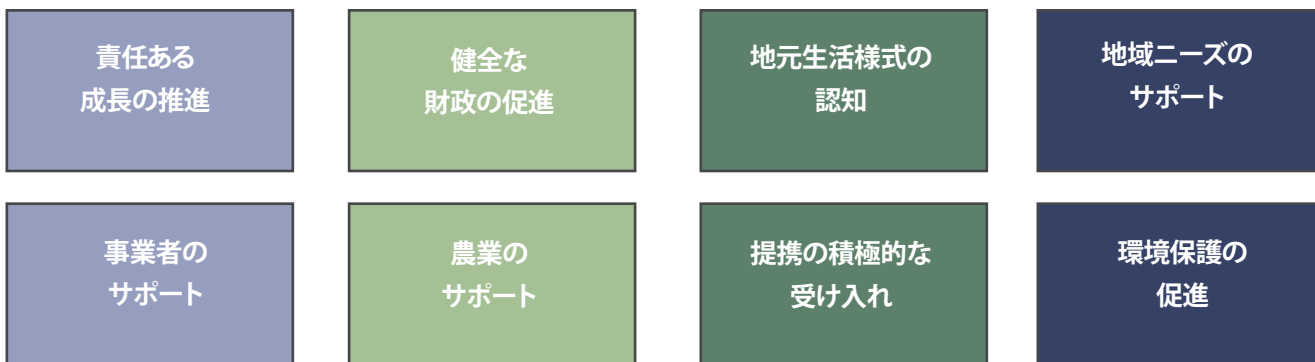
ホースクリークの計画地域は郡所有のホースクリーク上下水道施設に近いこと、財政的責任があり、長期的に持続可能な地域の配管による上水、雨水および廃水戦略に参加することができます。ホースクリークCSは、ロッキービュー郡の雨水・廃水方針に沿っています。

ロッキービュー郡の計画は主に、特定の地域の成長を促しながら、残る大きな区画を農業用に保存して、土地を効率的に利用するという方向付けです。

ホースクリークの計画地域は、既存の地域建設計画であるコ克蘭ノース地域建設計画(ASP)の境界内にあります。この計画地域は承認済みの住宅群開発地に隣接しており、ロッキービュー郡の計画で特定された成長地域に統合されています。

ホースクリークCSは、コンパクトな住宅開発により開発フットプリントを削減することで、効率的な土地利用を促進します。また、環境保護設計に従い、既存の郊外型居住地域内に住宅を集めた環境に優しいコミュニティを可能にします。

目標:



現在提供中の投資案件



アーバンスター・コ克蘭レイク・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公式アカウント

以下より「お友だち登録」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。