

URBANSTAR CORPORATE UPDATE



アーバンスター・コーポレート・アップデート - 2020年11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確実に焦点を絞っています。詳しい内容は www.urbanstarcadaland.com をご参照ください。



カナダや世界経済が新型コロナウイルス感染症のパンデミックに際し、徐々に経済活動が再開する中、アーバンスターも、新しい商業環境に適応してまいりました。地方自治体の権限により日常業務の一部が休止され、業務は数か月間在宅勤務に移行することが義務づけられましたが、地方自治体の方針が緩和されるとともに、アーバンスターのスタッフは5月に事務所勤務に復帰いたしました。

従来の投資案件が苦戦を強いられたことにより、投資家の多くが、ポートフォリオの一部で大きな痛手や損失を被っています。そのような現状であっても、アーバンスターの不動産投資案件は安定して存続しており、価値を維持しています。投資家の皆様より、ポートフォリオの重要な一部を占めている当社案件について、アーバンスターから最新情報を提供して欲しいというご要望が寄せられています。今回のコーポレート・アップデートでは、新たな経済環境（地域、グローバルともに）により当事業がどのような影響を受けたか、また今後の見通しの理解に役立つであろう情報を提供します。

過去のアップデート

過去の出来事をふり返ってご覧になりたい場合は、こちらから過去のコーポレート・アップデートをご覧ください。

[アーバンスター・コーポレート・アップデート - 2020年3月](#)

[アーバンスター・コーポレート・アップデート - 2019年12月](#)

[アーバンスター・コーポレート・アップデート - 2019年8月](#)

[アーバンスター・コーポレート・アップデート - 2019年5月\(2\)](#)

[アーバンスター・コーポレート・アップデート - 2019年5月\(1\)](#)

[アーバンスター・コーポレート・アップデート - 2018年12月](#)

[アーバンスター・コーポレート・アップデート - 2018年9月18日](#)

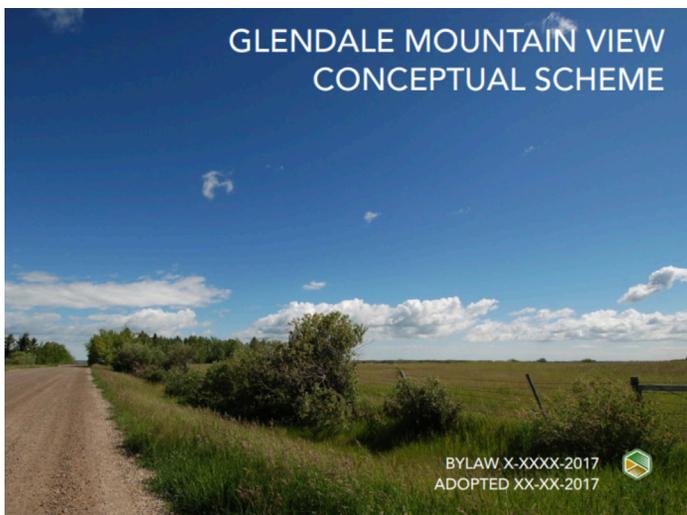
[アーバンスター・コーポレート・アップデート - 2018年8月20日](#)

[アーバンスター・コーポレート・アップデート - 2018年7月24日](#)

プロジェクト計画

当社のプロジェクト最新情報は、タウンシップ・プランニング+デザイン社(Township Planning + Design Inc.)のプリンシパル兼シニアプランナーのクリスティ・ベンダー氏(前Civic Worksのプリンシパル)が提供します。クリスティ氏は、7年間にわたりアーバンスターのプランニングリード(設計主管)を務めており、公認都市計画家(Registered Professional Planner=RPP)の資格を持つ、カナダプランナー学会(Canadian Institute of Planners=MCIP)の正会員です。カルガリー大学より政治学学士、環境デザイン(地域計画)修士を取得。サイモン・フレーザー大学の都市設計も修了しています。活気溢れる地域の創造や、住宅、商業、工業プロジェクトを手がける不動産開発顧客との協力における同氏の経験は、今日のアーバンスターの成功に欠かせないものとなっています。

プロジェクトアップデート グレンデールマウンテンビュー



クリスティ氏は、精力的にロッキービューカウンティ(ロッキービュー郡)と関わってきました。

クリスティ氏は以下のように説明しています：

私たちは、この地域のすべての開発業者同様、辛抱強く待ってきました。ロッキービューは、自ら掲載したベアーズパウ地域建設計画(ASP)の公開期限を守っていません。新たなASPが無ければグレンデールマウンテンビューの申請を押し進めることはできません。旧ASPには、郡議会がグレンデールマウンテンビューの現行計画を承認するための適正な方針枠組みが提供されていないからです。

クリスティ氏はASPの上下水道の部分について郡当局と話し合いを持ちましたが、10月上旬時点でこれを考慮した土地利用シナリオは正式化されていません。これは、現時点で依然ASPの草稿を公開する準備ができていないということを意味します。

今日までも様々な理由で遅れてきたため、これは苛立たしい状況です。最新の理由は、もちろん新型コロナウイルスです。しかし、現実的に考えなければなりません。コロナ禍によりカウンティ職員の多くが3月～9月まで在宅勤務をしており、郡議会は大規模な公聴会を一切行っていませんし、郡議会内で物理的距離を取る(フィジカルディスタンスング)という規制のため、一度に大勢が出席できません

ん。Zoomで郡議会審議を続けているような大都市でも、郡議会のあらゆる執務速度が落ちています。大型開発申請は、その提案の複雑さをZoom会議で伝えたりすぐに理解してもらえないため、理想的とはいええない状況です。

それでも希望を持ち続ける必要があります。ロッキービューのウェブサイト ([ベアーズパウASP審査](#)) には、タイムラインは遅れているもののベアーズパウ計画の最新情報が掲載されており、依然この計画と成功への道のりが示されています。ベアーズパウASPにはグレンデルマウンテンビューに上下水道を整備する工程が提供されており、カウンティのこれらに対する計画が分かるまで、これ以上グレンデルマウンテンビュー開発を進めることは賢明ではありません。コンセプトプランが提出されたのは2017年であり、必要調査は全て完了していることを忘れてはいけません。

当社の申請は処理遅延の影響を受けているのみであるということです。(2017年に提出された当初計画はこちらからご覧いただけます - [グレンデルマウンテンビューのコンセプトスキーム](#))

ホースクリーク

ホースクリークの申請プロセスは順調に進んでいます。

アーバンスターは4月、タウンシップ・プランニング+デザイン社に依頼して、将来のホースクリークコンセプトスキームの発行と公開に向けてInDesign (ソフトウェア) でデジタルフレームワークを作成しました。この文書フレームワークは、同用地における将来の開発を理解するために義務づけられた調査と方針を解説・概説するものです。このフレームワークにより、先に進む準備ができたときに、より迅速に計画を構築して、それを正式提出用に作成することができますようになります。

また、マクドナルドグループの申請も継続して監視しています。マクドナルドグループの代理人によりますと、この申請は本年3月に議会にかけられる予定でしたが、新型コロナウイルスと既存の下水道の制約のため、まだ進行していません。マクドナルドグループの申請が通ればアーバンスターがこれに準じて同化していく人口密度の先例につながり、ホースクリークフェーズ1と2でもこのプロセスを繰り返していくことになります。これはまた、ホースクリークフェーズ1と2で申請すべき正確な人口密度を判断する材料となる、より地域レベルの下水道戦略を理解する役に立つものとなるでしょう。人口密度は、地域で許可されたものと上下水道を同用地まで引くコストに関連して決定されることになります。

ノースコ克蘭の下水道については、もうひとつ朗報があります。現在のインフラにより依然制限的ではありますが、ロッキービュー郡議会は、ノースコ克蘭の開発をさらに拡大できるように、ホースクリークの上下水道システムの購入を検討しています。郡議会は、ホースクリークの水道システムを取得する動議を以下のように提出しました。

2020年9月1日の議事録:

郡議会は、情報公開とプライバシー保護法 (Freedom of Information and Protection of Privacy Act=FOIP) 第24条および第25条に基づき、秘密議題である「ホースクリークの上下水道更新」を考慮するため、非公開審議に移行した。郡議会は公開審議に戻り、非公開報告書RVC2020-30に説明された条件に基づきホースクリークウォーター&ウェイストサービス社との交渉を継続するよう行政に指示した。

この果敢な対応は、議会が下水システムを取得してこのシステムの処理能力を拡大しようとしていることを示します。これは、ホースクリーク開発をはじめ、さらなるノースコ克蘭の発展を支えるために行われたものです。

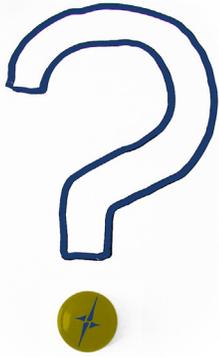
ホースクリークについて当社は、マクドナルドグループの申請が進行し下水問題の解決方法とアーバンスターの負担費用が判明するまで待つのが賢明だと考えました。

アーバンスターは、この2件のプロジェクトの進捗が遅いことに対する投資家の皆様の苛立ちを理解していますが、当社が両用地で今後取る行動は行政とその他の関係者次第という立場にあります。現時点では両用地とも、行政の恩恵を受けています。グレンデルマウンテンビューは当社提案にかなり近い新ASP計画から、ホースクリークはカウンティが積極的に同地域の上下水供給策を探していることから、恩恵を受けることになります。従って、行政が勧告を行い割り当てられたプロジェクトを完成するまで待てば、今後、両プロジェクトは迅速に承認されると考えています。

パンデミックに関わらず、カルガリーと地域の発展予測は明るさを維持しています。

カルガリー市の総人口は毎年平均で1.4%増加(年間純転入者数18,000人)しており、カルガリー地域も同水準となっています。就職率で表される労働人口率については、カルガリーの数値はカナダ国内のその他の都市に比べて特にながくなっていきます。つまり、カルガリーの就職率は皆がうらやむ高い数値であるということです。あまりにも高いため、カルガリーの失業率(失業率とは、雇用されていないが積極的に求職中で、労働意欲のある労働人口の割合)が高いにもかかわらず、カルガリー州の総人口に対する雇用率はカナダ最高となっています。(「[経済と人口の見通し](#)」報告書を参照)

パンデミックは経済界に多数の難題をもたらしています。アーバンスターにとり最も残念なことは投資家の皆様と直接意思疎通を図る機会を作れないことです。アーバンスターは渡航自粛が解除され次第、投資家の皆様をご訪問し直接お話をさせていただきたいと思っております。



よくある質問

質問 - 私の投資出口のタイミングは
どうなっていますか？

回答 - 土地に基づく機会の価値は、
地目(農地、宅地など)変更による価
値の変化に基づいています。農地が
中密度住宅地に変更することにより
土地の価値が上昇する可能性は多
大です。このような価値の変化は土
地の地目の変更という面倒な申請プ

ロセスを通じてのみ達成できます。そのプロセスには、開発業者だけでなく、その土地の管轄行政、周辺地域住民、その地域を代表する議員の関与が必要です。このプロセスに従っていても、不可抗力のために進捗が遅れが出ています。

- 先日の選挙で40年ぶりに州政府の与党となった政党が申請・承認プロセスを変更したためアーバンスターは、申請書を再提出しなければなりません。
- 新型コロナウイルス感染症(COVID-19)。世界的大流行により、事業所、サービス、一部の政府機関が閉鎖しました。この種の申請を処理する機関は業務を再開したばかりです。ただし、従来このプロセスの一部であった対面式の地域フォーラムは(ソーシャルディスタンスにより)依然推奨されておらず、そのため申請プロセスが遅れる原因となっています。

このプロセスが正常に戻っても政府機関の遅れを予想しています。閉鎖中に山積した申請の処理が残っているからです(アーバンスターはこの遅延期間を予測できません)。当社の申請は、審査されれば承認されるものと確信しています。承認が下りれば、アーバンスターは住宅・商業開発業者にこの土地資産を販売する努力を行い、投資者の皆様へ最高の利益を還元してまいります。

質問 - この地域の不動産市場はどうなっていますか？

回答 - 2020年5月初旬時点で、カルガリーの事業所と住民は、COVID-19感染拡大を封じ込むためのソーシャルディスタンス対策が取られる中、「ニューノーマル(新たな日常)」に適応しました。不動産業界は、エッセンシャル(必要不可欠な)サービスとみなされていますが、住宅見学を取りやめてバーチャルツアーへの切り替えを余儀なくされています。

カルガリー市では ソーシャルディスタンス対策を徹底

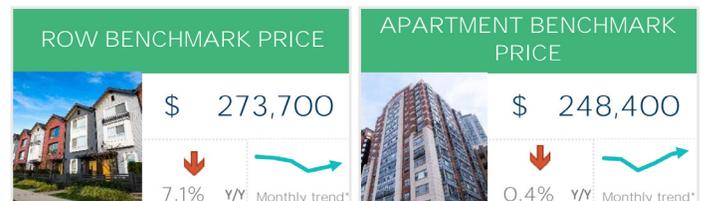
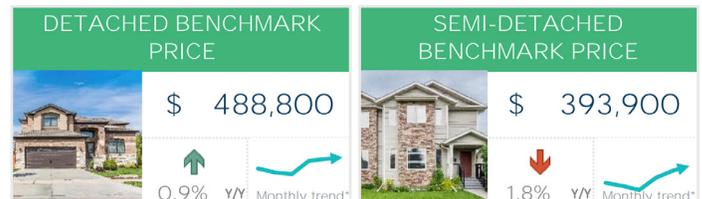
このような措置や事業所の閉鎖による最大の影響は、4月にカルガリー経済と不動産市場に現れました。総住宅販売数はほぼ63%、新規物件は54%減少し、カルガリーの住宅価格は8%以上下落しました。この動向は、カルガリー周辺地域にも反映し、ロッキービューカ

ウンティの4月の販売数はわずか66件でした。

事業閉鎖や社会的孤立、消費者マインドが冷え込んだ環境で市場需要が落ち込み販売活動が減少したのも当然といえるでしょう。カルガリー不動産委員会(CREB)のチーフエコノミスト、アンマリー・ルーリー氏は、4月のCREB市場アップデートで、「需要の落ち込み速度が供給を上回ったため買い手市場が続く、価格にも反映された」と述べています。

2019年4月に\$460,953ドルだった平均住宅価格は、2020年4月終わりには\$422,655まで下がりました。下げ幅が最も大きかったのは、\$600,000ドル以上の住宅でした。

しかし、2020年9月までにカルガリー地域の不動産業界は活気を取り戻してきており、カルガリー市場の需要が均衡を取り戻し、不動産価格下落速度の鈍化につながるでしょう。9月のロッキービューカウンティの住宅販売数は134件と報告されており、4月の数字から103%の伸びとなっています。新規物件数が減ったため、8月と比較して9月の販売の伸びが抑えられました。しかし、9月の販売数は昨年同期より高止まりしており、年頭から今日まで9%増加する原因となっています。販売数が伸び在庫数が減少したことから、在庫月数は2014年以降最低水準の4カ月以下となっています。市場状況の厳しさが増す中、過去3カ月間価格は上昇傾向にあります。最近の価格上昇により9月は前年比で増加になりましたが、それ以前の後退を相殺するには至りませんでした。年頭から今日までの価格は、昨年の年間レベルをほぼ2パーセント下回っています。この地域は転入者数が転出者数を上回る成長期にあるということが最も明るい材料であるといえます。



カルガリー市場動向のまとめ



カルガリーおよび地域経済の見通し

質問 - カルガリーの経済はどうなっていますか？

回答 - カルガリー経済の見通しは、COVID-19パンデミックと、原油価格の値崩れという二重苦に直面しており、一部不透明な状態にあります。しかし、高学歴の若年労働者人口が急増しており、将来の消費、住宅投資、さらに経済的多様化の原動力となることが見込まれます。経済活動が再開してから、パンデミックの当初拡大により失われたカルガリーの雇用の半数以上が戻っています。カルガリー都市圏の失業率はカナダの主要都市圏の中で依然最高ではありますが、他の地域のCOVID-19ロックダウンにより、その差は縮まってきています。今日カルガリーの労働市場の有業率と就職率はカナダ諸地域の中では最高となっています。小規模のホスピタリティ、旅行、観光部門を擁するカルガリーは、COVID-19ロックダウン後の接触型サービス部門の雇用に苦戦しているトロントやバンクーバーなどの大規模都市よりも良い状況である可能性があります。

質問 - 私の投資は、COVID-19によりどのような影響を受けましたか？

回答 - COVID-19による最大の影響は、タイミングという形で現れています。当社申請承認の遅れにより、実質的に、販売・投資出口のタイミングが遅れてしまったことです。複数の政府レベルの承認に依存しているため、出口のタイミングは最も測りにくい指標ですが、カルガリー～コクランの成長地帯に物理的に近接している用地は高い価値を維持しています。当地において秀でた土地開発企業であるアーバンスターは、土地資産価値の上昇を今後も楽観視しています。

書類に含まれる内容と情報は、投資、購入などを目的とするものではなく、当社に関する一般的な情報を提供するためのものです。日本語の文書は、英語の文章を理解しやすいように翻訳および要約されています。

詳しくは下記へご連絡ください:

Andre Benson (アンドレ・ベンソン)
 バイスプレジデント
 オペレーションズ

☎ (403) 984-4050

☎ (403) 923-0075

✉ ABenson@UrbanStarCapital.com

1043 19 AV SE, Calgary,
 AB T2G 1M1, Canada

www.UrbanStarCanadaLand.com

松下新
 アジアパシフィック
 プレジデント

☎ 03-6452-6050

☎ 080-1184-9445

✉ AMatsushita@UrbanStarCapital.com

〒107-0062 東京都港区南青山
 6-12-3-306

www.UrbanStarCanadaLand.com

堤太郎
 アジアパシフィック
 バイスプレジデント

☎ 03-6452-6050

☎ 090-3529-5363

✉ TTsutsumi@UrbanStarCapital.com

〒107-0062 東京都港区南青山
 6-12-3-306

www.UrbanStarCanadaLand.com