



URBANSTAR

GROUP OF COMPANIES

アーバンスター・ニュースアップデート 2025年1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

(23,200m²)

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1億8千万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

アーバンスターCEOおよび代表からのご挨拶

投資家の皆様へ

2024年は弊社にとって刺激的な年であり、「グレンデール・マウンテンビュー」として知られる弊社の土地集合体に関する素晴らしいニュースで終わることができました。先日お送りいたしましたグレンデール・マウンテンビューがコクラン町に併合される可能性に関する膨大な情報を含むコーポレート・アップデートを熟読いただければ幸いです。弊社はこのニュースを大変嬉しく思っており、今後、正式にプロセスに関する情報や他のプロジェクトに関するニュースが入り次第、最新情報を発表してまいります。



今回のニュースレターでは、コクラン町の急激な成長を紹介し、その成長に対応するために周辺の土地をコクラン町に併合する理由を説明します。

前回のコーポレート・アップデートを受け取られていない方は、以下のリンクをクリックして情報をご確認いただくことも可能です。ご質問がある場合は、弊社インベスター・リレーションズ・マネージャーであるジャスティーン・ピーターソン/Justine Peterson (jpeterson@urbanstarcapital.com) までお気軽にお問い合わせください（日本語でのお問い合わせも可能です）。

皆様が素晴らしい休日を過ごされたことを願っています。2025年を通して、今後の予定について皆様にお知らせできることを楽しみにしています。

アーバンスター代表 ディーン・ゴレンス

[アーバンスター：併合の可能性に関するご案内](#)

[クワンタムプレイス・デベロップメント社：併合の可能絵師に関するレポート](#)

[コクラン町へのレター](#)

[コクランの成長研究-要旨](#)

2024年：コクラン町にとっての進歩と完成の年

2024年12月29日 (COCHRANENOW)

コクラン町が2024年を締めくくるにあたり、ジェフ・ジェヌング町長が町にとって多忙であっただけでなく記念すべき年であった1年を振り返ります。

しかし、2024年は単に開始したことを終わらせる年ではなく、将来を計画する年でもありました。町は公園とレクリエーションのマスタープランと新しい市開発計画を承認し、コクラン町の今後数十年の準備を整えました。

「これらは最もエキサイティングなことではないかもしれませんが、絶対に必要なことです。私たちは、コクランが持続的に成長し続け、適切な分野に投資できるようにするための計画を立てています。」

コクラン町はアルバータ州で最も急速に成長しているコミュニティであり続けており、成長は依然として中心的なテーマです。この町は2024年に新しい住民の大幅な流入を迎えてお

り、ジェヌング氏はこのような急速な拡大に伴う課題をよく認識しています。

[ニュース記事へのリンクはこちら](#)

アーバンスター社見解：

コクラン町の急速な成長は、コクラン町内で現在土地が不足しているため、周囲の土地を併合する根拠となっています。弊社の土地は開発の旗艦となり、将来の開発にとって極めて重要なものとなります。この土地は高速道路のすぐそばに位置し、旅客鉄道の予定駅の1つに位置しているため、コクラン町の住民はカルガリー市のダウンタウン、カルガリー国際空港、キャンモアやバンフなどの魅力的な地域に簡単に移動できるようになります。



コクラン町が抱える大きな成長の苦しみ:片側には山、反対側にはカルガリー市という立地

2024年12月23日 (CBC)

コクラン町が抱える大きな成長の苦しみ:片側には山、反対側にはカルガリー市という立地

混雑した学校、渋滞した高速道路、住宅不足…「あらゆるものに影響が出ている」と町長は述べる。

ロッキー山脈の麓の美しい川沿いの溪谷にひっそりと佇むのが、アルバータ州コクラン町です。

西はバンフ国立公園、東はカルガリー市が車ですぐの場所にあり、カナダで最も急速に成長している州の中で最も急速に成長しているコミュニティとなっています。

「私がまだ子供で学校に通い始めた頃は、人口はおそらく400人くらいで、基本的に町を自由に行き来していました」と、かつて住んでいた家でのインタビューで、デイビスさんは町のこれまでの歩みとこれからの方向を振り返りながら語った。

それから多くのことが変わりました。

コクラン町は現在、住民が約4万人いる活気ある自治体です。過去10年だけでも人口はほぼ倍増しており、町の予測によれば、2050年までに人口はさらに倍増して9万人になる可能性があるとのことでした。

成長の苦しみ

「交通渋滞が最大の問題です。以前は予約時間の5分前に出ればよかったものが、何に遭遇するか分からないので、今は少なくとも15分か20分前には行かないといけないんです」と、デイビスさんは語りました。

しかし、コクラン町長のジェフ・ジェヌング氏によると、交通渋滞は課題の一つに過ぎず、「それはあらゆるものに影響を与えています」と語りました。

ジェヌング氏は続けて「教室は定員を超えており、高速道路は渋滞しています。食料品店も、住宅ももっと必要です。学校、高齢者センター、プール…ほとんどすべてのものがもっと必要となっています」と述べました。

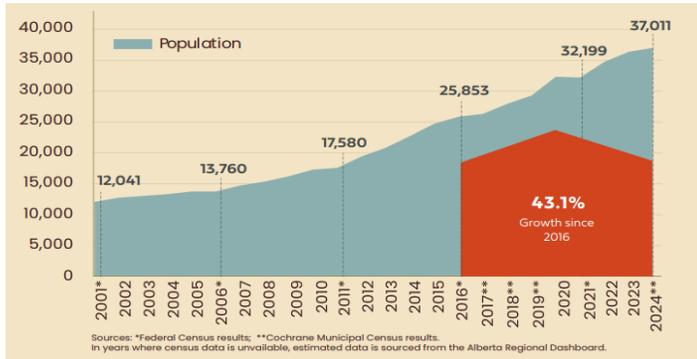
アーバンスター社見解:

大量移民と州間移転民はコクラン町に負担をかけています。アルバータ州全域で住宅危機が起きていますが、特にカルガリーとコクラン地域でその傾向が顕著です。これは、弊社の土地がコクラン町に併合される可能性にとって非常に有益となります。継続的な不足により、終わりの見えない継続的な需要と成長を支えるために開発が迅速に進められることが期待されています。

[ニュース記事へのリンクはこちら](#)

コクラン町人口調査は引き続き力強い成長を示唆

2024年8月26日 (Town of Cochrane)



2024年の人口調査の結果によると、コクラン町の公式人口は37,011人となりました。は、コクラン町の成長率が前年と変わらず、2011年以降、前年比約5%の成長を維持していることを示しています。

連邦政府が2021年に実施した前回の人口調査によると、コクラン町の人口は32,199人で、2016年に実施された前回の連邦人口調査から24.5%増加しました。2021年の連邦人口調査の結果では、コクラン町はアルバータ州で最も急速に成長しているコミュニティであり、カナダ全体では11番目に急速に成長しているコミュニティであると評価されました。コクラン町の2024年の人口調査の結果は、コミュニティが2016年から2024年にかけて43%成長しており、継続的な力強い成長を反映しています。

[ニュース記事へのリンクはこちら](#)

アーバンスター社見解:

コクラン町は、バンクーバーやトロントなどの大都市に比べて生活費が手頃なため、西カナダで最も急速に成長しているコミュニティの1つであり続けています。そのため、多くの人々が大都市を離れ、コクラン町のような場所へ移っています。この理由は物価が安いだけでなく、ロッキー山脈に近い立地や、コクラン町からわずか20分の通勤距離にあるカルガリーでの就職機会があるからです。弊社の土地は、コクラン町が併合された場合には、同町の将来の発展において重要な役割を果たすこととなります。

カルガリーのテクノロジー部門が急成長:この変化が都市経済の様相を変える可能性

2024年11月20日 (CTV NEWS CALGARY)



エネルギー産業が最も多くの雇用と資金を投入している一方で、カルガリーのテクノロジー部門も急成長し始めています。

「カルガリーには、エネルギー、農業、交通、金融サービスなど、解決すべき非常に大きな興味深い問題がたくさんある。起業家精神に富んだ人々が経験を生かし、スタートアップ企業を通じてそれらの問題を解決しており、人々は注目している」とInnovation YYC社のテリー・ロック氏は語りました。

これはビジネスを始めようとしている地元の起業家にとって、希望の持てるニュースです。

「ここカルガリーには、若くて才能豊かな人がたくさんいます。ここカルガリーでこれを成功させることができると、私は絶対的な自信を持っています」と、Cookmeshの創設者エミリア・ウルソバ氏は語りました。

市はハイテク企業を誘致する努力を緩めることはしませんが、それらの企業を引き留めることも課題となると予測されます。

アーバンスター社見解:

アルバータ州にはすでに石油・ガス文化があり、住民に雇用機会を創出していますが、テクノロジーなどの急成長産業が加わることで、さらに多くの雇用機会が創出され、カルガリーや、魅力的なコクラン町などの周辺地域への移住者が増えることとなります。これらの要因は、現在進行中の住宅および交通の課題に影響を及ぼすことが懸念されます。カルガリーへの移住と若年層の人口増加を支援するために、開発を迅速に進める必要があります。これは弊社の土地にとって有益となります。

州政府にインスピレーションを得た旅客列車の再編案

2024年8月20日 (COCHRANE NOW)

アルバータ州政府がカルガリー国際空港からダウンタウンのグランドセントラル駅までの旅客列車サービスの開発と運営に関心を示していることから、カルガリー空港バンフ鉄道 (CABR) の支持者は提案を再構成しました。

Liricon Capital Ltd. (リリコン社) と Plenary Americas (プレナリー社) は、州に費用負担をかけずにカルガリーのダウンタウンからバンフまで旅客列車サービスを建設し、運営することを提案しています。

これを実現可能にするため、両社は州に対し、空港ターミナルからダウンタウン中心部の駅までCAPR列車が1時間あたり3本運行することを許可するよう要請しています。

CABRは1時間に3本の列車を運行し、出発はカルガリー・ダウンタウンからバンフまで、ベルトライン (カルガリー・ダウンタウン)、カルガリー・ウェスト (カルガリー市内)、コ克蘭町、ストーニー・ナコダ (カナナスキー郡)、キャンモア町に停車します。

[ニュース記事へのリンクはこちら](#)

意見: 空港-バンフ鉄道はアルバータ州の環境保護の鍵

2024年12月14日 (Calgary Herald)

カルガリー空港-バンフ鉄道 (CABR) プロジェクトは、経済と通勤に与えるメリットで広く知られています。このプロジェクトは、観光業に革命をもたらし、雇用を創出し、カルガリーとロッキーマウンテン間の移動時間を短縮します。

しかし、見落とされがちなのは同じくらい重要なことです。それは、このプロジェクトには、アルバータ州の自然資源に対する訪問者の負担増大に対処するだけでなく、当公園を世界クラスの観光地にしている体験を保護し、向上させる可能性があるということです。

信頼性が高く効率的な鉄道システムを構築することで、自動車交通量を大幅に削減し、高速道路と自然空間の両方の渋滞と損耗を軽減することができます。また、列車は、旅行者の体験を向上させながら、敏感な地域を保護する方法で訪問をガイドするユニークな機会を提供します。

[ニュース記事へのリンクはこちら](#)

アーバンスター社見解:

州に費用をかけずに旅客鉄道リンクを開発するというこの再構築された計画は、カルガリーからコ克蘭などの郊外の自治体への鉄道通勤が極めて必要であることを示しています。カルガリー国際空港からダウンタウンやコ克蘭へのルートができるだけでなく、コ克蘭の住民はカルガリーのダウンタウンに通勤できるようになるため、市やその周辺地域が直面している交通問題が解決されます。この新しい交通システムは、州間やその他の地域を移動する人々にとってさらに注目を集めることとなります。



Calgary Commercial Land Investment Insights

Market Analysis Mid-Year 2024

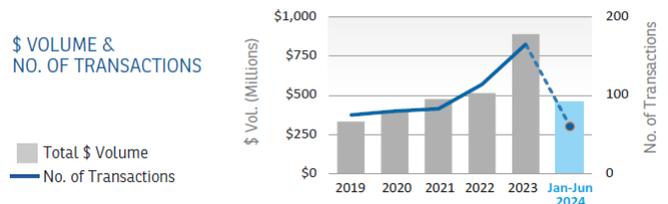
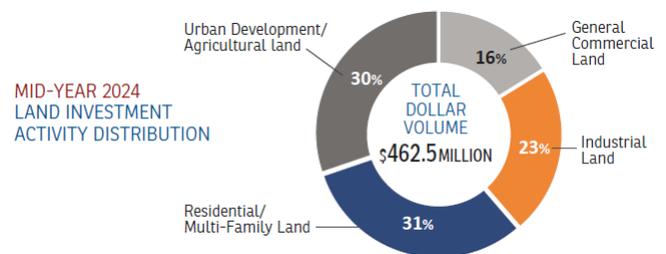


カルガリー商業用地投資の洞察

2024年半ば (Barclay Street Real Estate Limited.)

2023年末、カルガリーの商業用地販売は、売上高と総額の両方で5年間の前年比増加を記録し、土地投資額は9億ドル弱に達しました。2024年6月30日までに、土地投資は2023年の水準の4億6,250万ドル(52%)に達しましたが、前年比では2023年半ばの水準をわずかに下回りました。

2023年には、土地販売が当社が追跡している資産クラスの中で最大の商業投資源となり、2024年上半期には、総ドル取引額は集合住宅不動産投資に次ぐものとなりました。2022年から2023年にかけて、他の州や準州からアルバータ州への非常に高い純移住により、集合住宅開発に適した環境が整いました。その結果、数年にわたって住宅用地の購入が前年比で増加し、2023年には住宅/集合住宅開発用に指定された土地の総量は2019年の3倍になりました。この傾向は2024年まで続き、2025年まで続く予想されており、今後6か月から12か月の間に住宅用地/集合住宅用地の売上が他の用途を上回ると予想されます。



[ニュース記事へのリンクはこちら](#)

アーバンスター社見解:

これらの数字は、UrbanStarの土地開発の一部となる複数世帯住宅を含む土地投資の増加を示しています。繰り返しになりますが、アルバータ州への州間移住の多さが、これらの数字の最大の要因となっていることが指摘されています。

アップデート：ホースクリーク & コクランレイクプロジェクト

前回のコーポレート・アップデートに続き、弊社は上下水道サービス要件の解決に積極的に取り組んでいます。現在の議論の進捗状況の概要は以下をご覧ください。



ロッキービュー郡 (RVC) マスターサービス契約 (MSA):

RVC は、カルガリーおよびコクランと、コクラン湖地域の MSA の修正について協議中です。現在、RVC は、ホースクリークとコクラン湖のノース&サウスの両土地を、現在のマスターサービス契約 (MSA) のコクラン湖サービスエリアに隣接する未定義のサービスエリアの一部と見なしています。

RVC は、議会に提出する前に、コクランの強制給水管に排出される廃水制限が、近隣地区 C、コクランノース、エンライト、およびマクドナルド開発用にすでに確保されている廃水サービスを考慮した現在の MSA 内の最大許容率を下回るかどうかを示す詳細な廃水サービス計画が必要であると私たちに通知しました。これらの所有者は現在、段階的なサービスとユーティリティマスタープランに取り組んでいます。私たちは、これらの土地所有者に、彼らの種まきに参加することについてアプローチしました。

カルガリー首都圏委員会 (CMRB):

11月のCMRB理事会会議の議事録によると：

「マックアイバー大臣は理事会に対し、アルバータ州政府は CMRB への資金提供を停止する意向であると発表しました。大臣は、CMRB が自立することが州の意図であり、来年からそうなる必要があると述べました。さらに、理事会に対し、会員資格を任意にすることも意図していると伝えました。」

それ以来、RVC は CMRB から撤退する意向を発表しました。これは、RVC の計画申請が必ずしも成長計画と一致する必要がないことを意味します。

カルガリー市の地域サービス政策とフォースメイン姉妹都市提携:

RVC は以前、圧送管のツイン化*プロジェクトに関してカルガリーおよびコクランと協議していましたが、カルガリーはその後、CMRB の成長地域および成長およびサービス計画に準拠するように ASP が更新された地域のリクエストを優先する新しい地域サービスポリシーを採用しました。したがって、RVC は圧送管のツイン化*に関する協議を引き続きフォローしていますが、現時点では資金援助するつもりはありません。RVC は、計画の自主性を高めるためにこの地域を離れるつもりですが、そうすることで、これらの条件について市と交渉する能力を失う可能性があります。

要約すると、私たちは、RVC から、MSA の協議状況、および土地所有者主導の段階的なサービスとユーティリティ・マスタープランに関する情報を求めています。この段階では、CMRB の将来と RVC の参加は未定ですが、RVC が CMRB を離れば、これらの土地の計画の機会が増えることになります。水道と下水道のサービスに関しては、現時点では、カルガリー市は依然として、CMRB の成長計画に沿ったサービスリクエストを優先する地域サービスポリシーを採用しています。

弊社は引き続き関係自治体と連携し、新たな展開があれば随時お知らせいたします。

※ツイン化とは、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。

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

URBANSTAR 
GROUP OF COMPANIES™



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。