

注目の都市、妙味ある街

監修：アスタリスク

Toronto

トロント

City overview 都市の概略

人口	CBD	商業中心地
280万人	ダウンタウン	クイーン・ストリート・ウエスト ブルア・ストリート



ベントール・ケネディがトロントで運用する高級賃貸住宅「Two st. Thomas」と、郊外の物流施設

Market

不動産の機関化率、規制、
市場トレンド、参画プレーヤー

トロント周辺6行政地区にまたがる「グレーター・トロント・エリア（GTA）」には770万人が居住。不動産取引高（2017年）は157億ドルでカナダ国内取引額の37%を占める。18年第3四半期までの取引は145億ドルで、前年を確実に上回る見通し。MSCIの「リアルバックカナダ不動産インデックス」（18年第3四半期）によると、GTAの総資産価値の40%（620億ドル）は機関投資家を包含している。

Opportunity (Core/Core+)

海外から（コア、コアプラス）
不動産投資家の入り込める余地

IT、メディア、製造など、グローバル大手企業が数多く拠点を構える。背景は豊富な人材資源。圏域労働人口500万人のうち100万人は経営管理、金融、IT、科学関連の従事者である。地元主要大学との強い連携がある。

コア型あるいはビルド・トゥー・コア型 戦略において理想的なロケーションと言える。

- a) ダウンタウン中心部や交通接続性の高いエリアの優良オフィス
- b) 都心部複合施設、郊外のショッピングモールやフードコート併設型SC
- c) 次世代型の流通に特化した交通幹線網に近い物流施設
- d) 交通アクセスに優れたライフスタイル型賃貸住宅

他の市場より高価格帯だが、純収益成長や長期で平均を上回るトータルリターンが期待できる。トロントの産業用、オフィス用物件は、過去4四半期で二桁台のリターンを創出している。

For beginners

初心者、中級者向けの投資の適した
エリア/ゾーン、市場のポイント

オフィスビルの投資利回りは、ダウンタウンのクラスAで2.4%と北米最低水準。クラスAビルはテック系の新興企業と金融などの伝統的企業ともに引く手あまたの状況だ。一方、サブマーケット（北部・西部）は投資パフォーマンスが期待できる市場となっており、複合型オフィスビルに人気がある。また、産業用不動産の市場規模は北米第3位と大きい。空室率は1.6%。需要は西側地域に顕著である。

Red-hot topics & remarkable points

不動産投資にまつわる
ホットな話題や注目点

需要拡大に伴う、物流施設の人材確保が課題である。福利厚生が充実したウェルネス配慮型オフィスビルの新規開発が見られる。一方、生活環境のよい郊外（北部、西部、東部）に拠点を構える優良企業もでてきた。今後、成長したミレニアル世代の子育てニーズの高まりで、居住スペースが広く、優秀な学校がある郊外部への移転が進むとみられる。



ダグラス・キニー

ベントール・ケネディ
エグゼクティブ・バイス・
プレジデント
クライアントリレーションズ
統括

不動産運用、クライアントリレーションズ、商品開発、キャピタル・アドバイザー分野において30年以上の業務経験を有し、90を超える不動産・エネルギー・インフラストラクチャー案件にて数百を超えるグローバル機関投資家との業務に携わる。シカゴのHeitman/JMB Realty Corpでキャリ

アを始め、クレディ・スイス不動産プライベートファンドグループの創設メンバーの一人としても活躍。Greenhill & Co.においてマネージング・ディレクターを務め、直近ではThe Carlyle Groupにおいてマネージング・ディレクターとしてグローバル不動産キャピタル組成を担当。テネシー大学卒業。