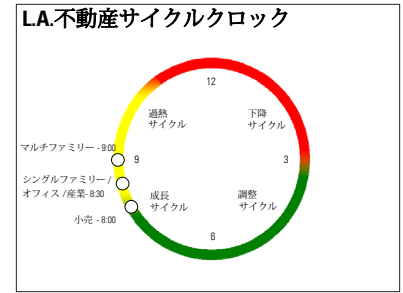


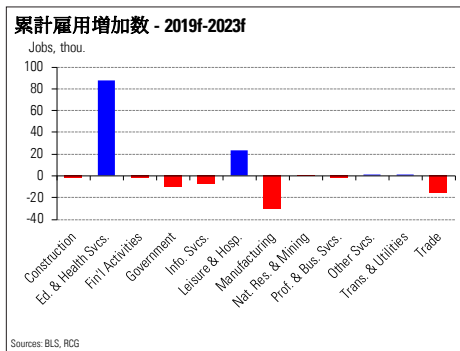
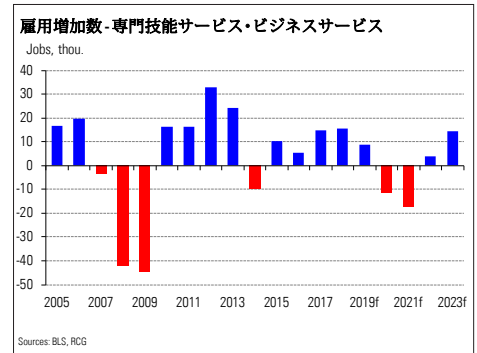
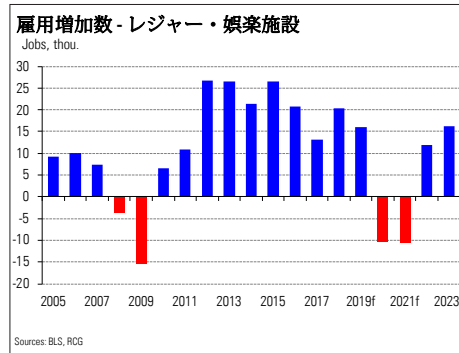
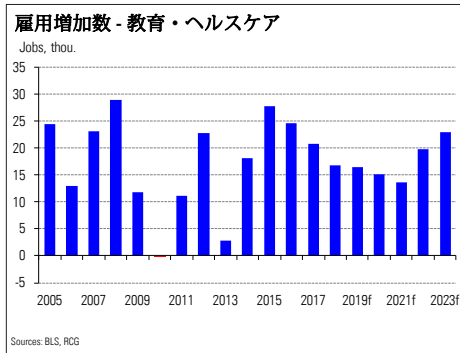
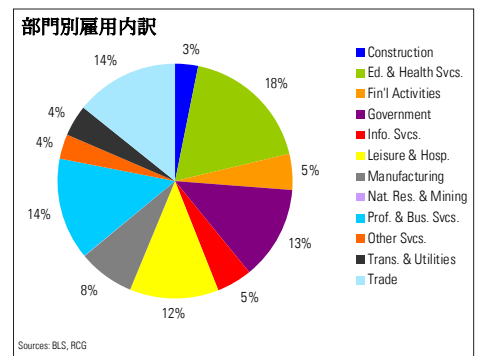
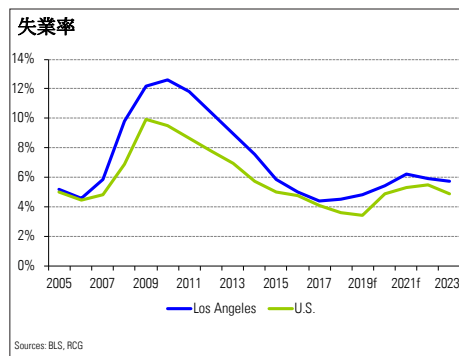
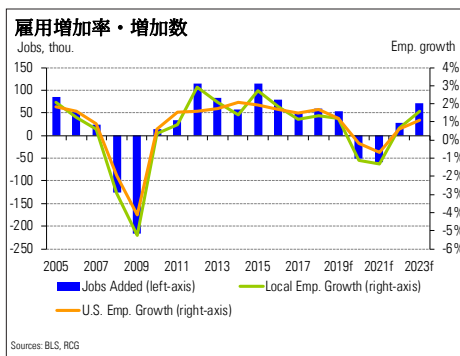
ロサンゼルス経済の動向

雇用の増加は、2015年をピークに2016年、2017年と続けて低下の後、2018年は1%台半ばで推移している。雇用増加の大半は専門技能およびビジネスサービス部門、教育およびヘルスケアサービス部門、レジャーおよび娯楽施設部門に集中している。商業および政府部門の雇用は減少し、その他の主要部門では若干の増加または減少となっている。失業率は年間を通じて4%台半ばのレンジで上下しており、年末は2017年12月より10bp高いと予想しているが、12月時点での比較としては2010年以来初めての上昇である。雇用は2019年も増加を続けるが、2020年および2021年は全米で経済状況が弱含むため雇用は減少すると予想している。2020年と2021年の雇用者数は累計で10万人超の減少、減少率は約2.5%となるだろう。雇用減少のペースとしてはRCGの対象市場の中でほぼ中位にランク付けされる。2022年には経済状況の回復が始まり、2018年から2023年まで域内全体の雇用者数は若干の増加となるだろう。失業率は2019年も上昇を続け、2021年に6.2%でピークに達すると予想している。その後失業率は、2023年末には5.7%へ改善すると見ている。2017年にはネットではほぼ4万5千人の居住者がロサンゼルス郡から転出したが、2018年も同程度の転出を予想している。中期的には転出者は平均1万4千人に落ち着くと見ている。予測期間中の人口増加は平均0.2%、世帯形成は約4万戸と見込んでいる。



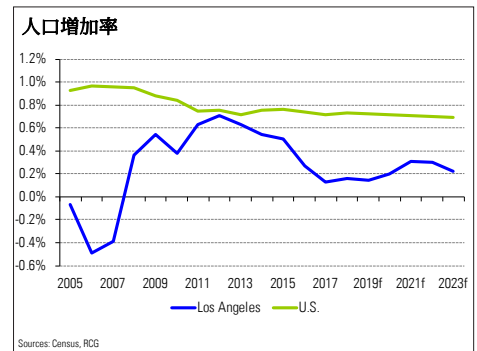
景気見通し リスク判断

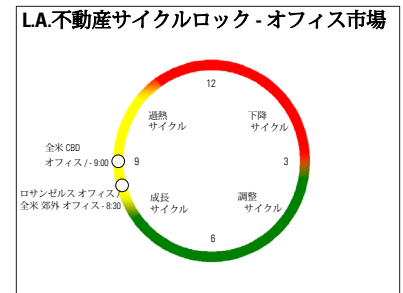
2019f-2020f:	中
2021f-2023f:	中
平均雇用増加率	
2014-2018e:	1.7%
2019f-2023f:	0.2%
雇用者数 (単位: 千)	
2018e	4,522
人口 (単位: 千)	
2018e	10,180



大都市圏：増加雇用数 ランキング

Metro Area	Yr/Yr Abs. Change	Yr/Yr % Change
Houston, TX	93,000	3.1%
Dallas, TX	87,900	3.4%
New York, NY	83,600	1.4%
Los Angeles, CA	67,900	1.5%
Phoenix, AZ	58,600	2.9%
Washington, DC	57,500	1.8%
Philadelphia, PA	53,800	1.9%
Boston, MA	52,400	1.9%
Atlanta, GA	50,900	1.9%
Inland Empire, CA	49,100	3.4%





CBDオフィス市場の見通し

リーシング活動は2018年後半にややペースダウンしたが、年間ではアブソープションの増加をもたらした。また平均募集賃料も年後半はプラスが続いた。投資活動は適度にとどまっている。過去12ヶ月の取引額は、ほんの一握りのディールがあったのみで、3億5千万ドルを下回った。Greater Downtown地区で多数の大規模開発が進行中ではあるものの、2017年に初の大規模新規供給があったため、Bunker HillやFinancial Districtでは注目すべき進行中の新規開発プロジェクトはない。以前と同じようなオフィスの使い方をする業界の企業がリーシング取引の最大シェアを占めてはいるが、クリエイティブエコノミーの企業においても、CBDを域内での地理的中心拠点として検討することや、賃料の高いWest Los Angeles地区に比したCBDの賃料の低さに注目することが増えてきている。中期的には、Regional Connectorプロジェクト（※地下鉄の延長、新駅の建設等のプロジェクトで2021年完成予定）により市内各地からダウンタウンへの通勤アクセスが増加し、また現在進行中の開発により、住み、働き、楽しむ環境を求める新規居住者を呼び寄せ続けるだろう。予測期間中のCBDの空室率は、19.5%から20.0%のレンジ内での動きにとどまると予想する。予測期間中の平均募集賃料は年平均で1.1%上昇と見込んでいる。予測期間中に注目すべき新規供給はないと予想する。

オフィス市場全体 リスク評価

2019f-2020f: 中
2021f-2023f: 中

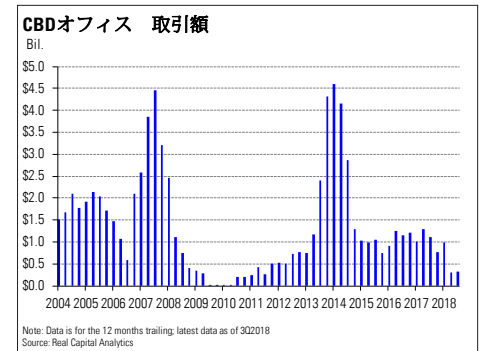
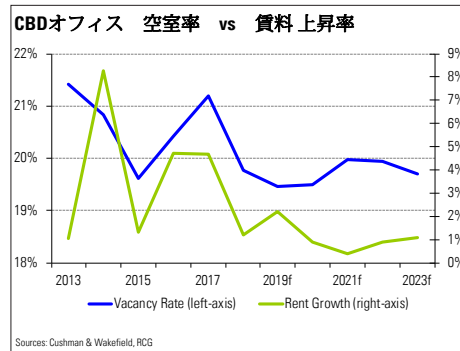
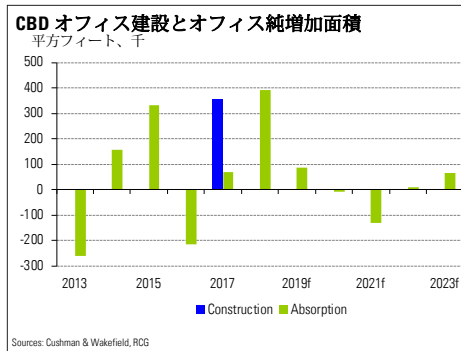
CBD

平均新規建設(平方フィート、千)

2014-2018e: 71.2
2019f-2023f: 0.0

平均賃料上昇率

2014-2018e: 4.0%
2019f-2023f: 1.1%



オフィス市場全体 統計⁽¹⁾

	2015	2016	2017	2018Q2	2018e	2019f	2020f	2021f	2022f	2023f
在庫面積 (平方フィート、千)	197,124	198,040	199,991	200,831	201,256	202,281	203,841	204,691	204,891	205,051
新規建設 (平方フィート、千)	568	915	1,952	840	1,265	1,025	1,560	850	200	160
純増加面積 (平方フィート、千)	3,585	1,395	-214	40	1,360	1,145	-390	-1,165	-100	775
入居済み面積 (平方フィート、千)	168,640	170,035	169,821	169,861	171,181	172,326	171,936	170,771	170,671	171,446
空室率	14.4%	14.1%	15.1%	15.4%	14.9%	14.8%	15.7%	16.6%	16.7%	16.4%
賃料 (¢/平方フィート)	\$33.83	\$36.03	\$39.21	\$39.43	\$40.19	\$41.41	\$41.72	\$41.44	\$41.66	\$42.28
賃料上昇率	5.8%	6.5%	8.8%	0.6%	2.5%	3.0%	0.8%	-0.7%	0.5%	1.5%

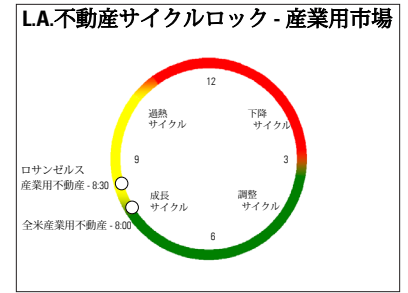
CBDオフィス市場 統計⁽¹⁾

	2015	2016	2017	2018Q2	2018e	2019f	2020f	2021f	2022f	2023f
在庫面積 (平方フィート、千)	27,219	27,219	27,575	27,575	27,575	27,575	27,575	27,575	27,575	27,575
新規建設 (平方フィート、千)	0	0	356	0	0	0	0	0	0	0
純増加面積 (平方フィート、千)	332	-216	70	236	390	85	-10	-130	10	65
入居済み面積 (平方フィート、千)	21,878	21,662	21,732	21,968	22,122	22,207	22,197	22,067	22,077	22,142
空室率	19.6%	20.4%	21.2%	20.3%	19.8%	19.5%	19.5%	20.0%	19.9%	19.7%
賃料 (¢/平方フィート)	\$38.68	\$40.50	\$42.39	\$42.25	\$42.90	\$43.84	\$44.24	\$44.41	\$44.81	\$45.31
賃料上昇率	1.3%	4.7%	4.7%	-0.3%	1.2%	2.2%	0.9%	0.4%	0.9%	1.1%

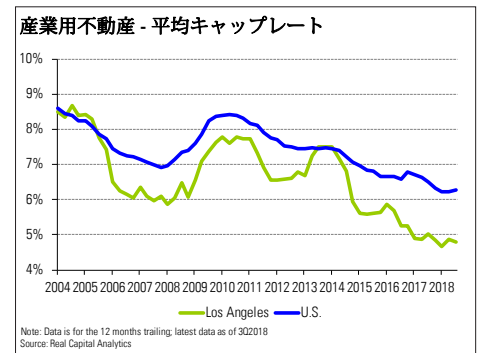
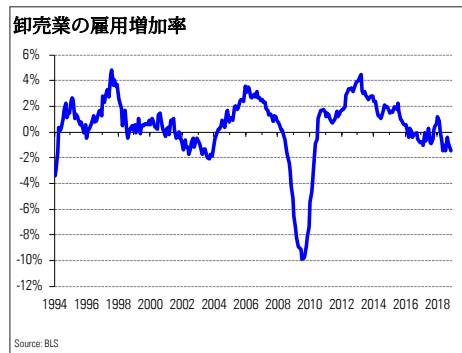
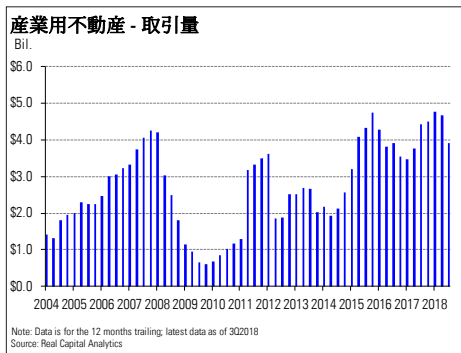
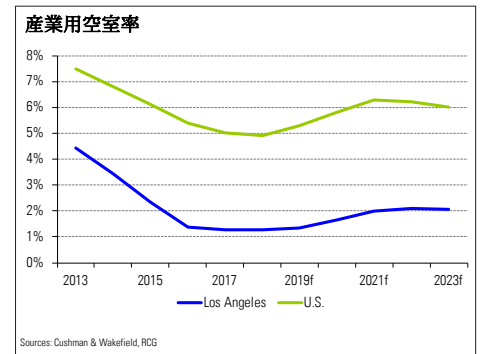
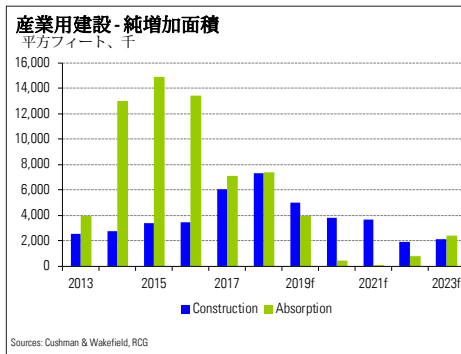
(1) 建設、純増加面積及び賃料上昇率は年初来の数値

産業用不動産市場の見通し

2018年の産業用不動産市場ではテナント需要が利用可能スペースを大幅に上回った。空室率は年間を通じて全米でも最も低く1%台半ばのレンジで推移しており、募集賃料は2桁の上昇となった。トランプによる中国との貿易戦争は潜在的な下振れリスクであり、2019年に激化してロサンゼルス港とロングビーチ港での貨物量に相当の影響を与えるおそれもあるだろうが、最悪のシナリオが長く続く場合を除いて、過去に例のないほどの需要と供給のアンバランスから、引き続き優良な倉庫/配送センター施設への強い需要が続くと見込まれる。関税引上げを見越して2018年には駆け込み的な発注があり、これが2019年の貨物量にマイナスの影響を与えるかもしれないが、その影響は業者が期限に間に合わせてどの程度発注を前倒しするかによるだろう。2019年の早い時期に合意に達せず、現在までに公表されている関税がフルに課されるならば貿易量は減少するだろう。開発業者は2018年に、2004年以来の最大となる730万スクエアフィートの施設を新規に供給したが、土地の制約からこれを上回る開発は困難だろう。2019年は5百万スクエアフィートの供給を予想しており、その後は、2020年と2021年が年平均370万スクエアフィート、2022年と2023年が2百万スクエアフィートと見ている。全米の産業活動および消費は2020年と2021年は落ち込むものの、ロサンゼルス市場は堅調を維持すると予想する。空室率は2022年に予測期間中のピークである2.1%となり、平均募集賃料は予測期間を通して上昇し、当面は年平均4.6%、中期的には2.7%の上昇を予想している。



産業用市場	リスク評価
2019f-2020f:	低-中
2021f-2023f:	中
新規建設 平均 (平方フィート、千)	
2014-2018e:	4,573.0
2019f-2023f:	3,290.0
賃料上昇率 平均	
2014-2018e:	7.6%
2019f-2023f:	3.5%



産業用不動産市場 統計⁽¹⁾

	2015	2016	2017	2018Q2	2018e	2019f	2020f	2021f	2022f	2023f
在庫面積 (平方フィート、千)	1,055,268	1,058,722	1,064,743	1,069,047	1,072,043	1,077,043	1,080,843	1,084,493	1,086,393	1,088,493
新規建設 (平方フィート、千)	3,341	3,454	6,020	4,305	7,300	5,000	3,800	3,650	1,900	2,100
純増加面積 (平方フィート、千)	14,856	13,415	7,085	1,360	7,400	3,900	400	100	800	2,400
入居済み面積 (平方フィート、千)	1,030,687	1,044,102	1,051,186	1,052,546	1,058,586	1,062,486	1,062,886	1,062,986	1,063,786	1,066,186
空室率	2.3%	1.4%	1.3%	1.5%	1.3%	1.4%	1.7%	2.0%	2.1%	2.0%
賃料 (平方フィート)	\$8.05	\$9.01	\$9.25	\$9.96	\$10.20	\$10.78	\$11.15	\$11.35	\$11.65	\$12.10
賃料上昇率	11.5%	11.9%	2.6%	7.7%	10.3%	5.7%	3.4%	1.8%	2.6%	3.9%

(1) 建設、純増加面積及び賃料上昇率は年初来の数値。