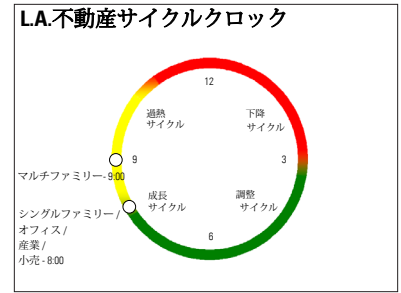


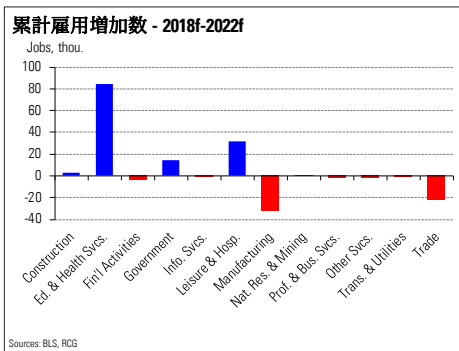
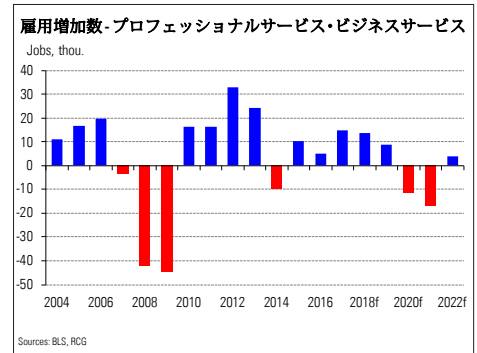
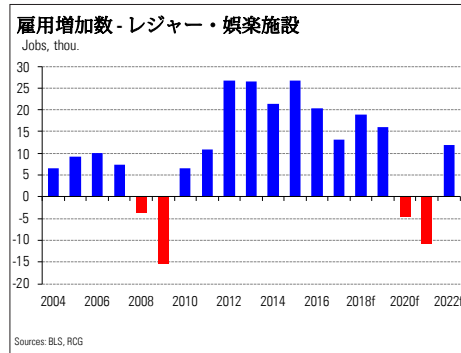
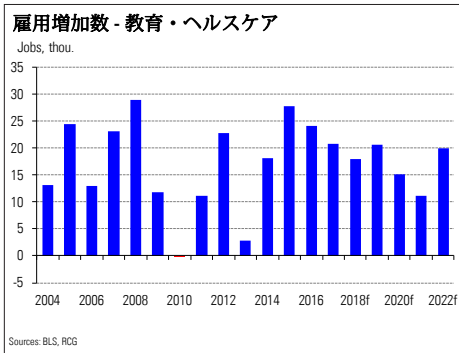
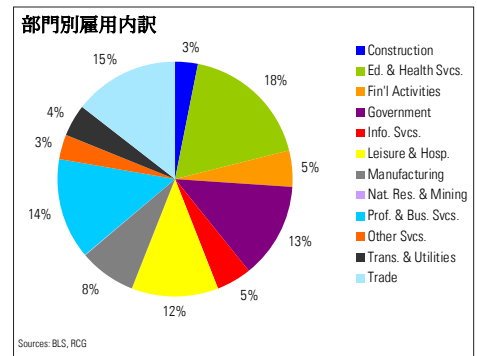
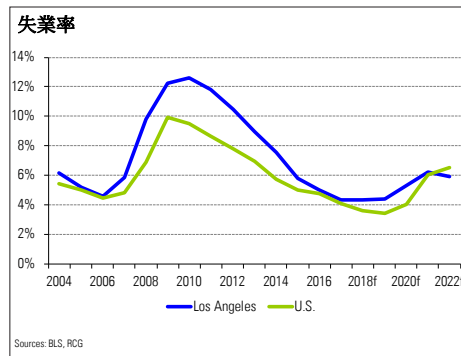
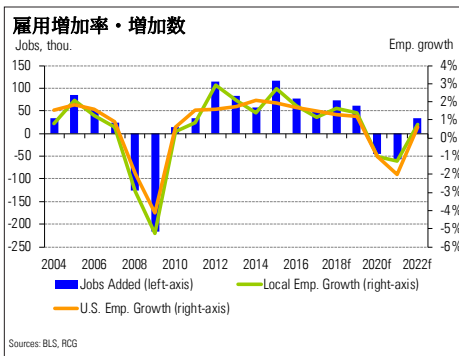
ロサンゼルス経済の動向

ロサンゼルスの雇用は1.5%と緩やかな増加で、この数値は全米平均と同じ、またRCG社がカバーする市場のなかで中央値にほぼ等しい。域内の雇用者は前年比約7万人増加した。今回の景気拡大において雇用増加の中心となったのは、専門技術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であり、雇用増加数全体の5分の4を占めている。雇用は中小の建設や情報サービス部門で急増しているが、製造業、商業、その他サービス業および政府部門では減少している。ロサンゼルス郡の失業率は4.3%に改善し、記録のある1967年以降で最低のレベルとなった。今後について、雇用は当面1%台半ばのレンジで増加を続けると見ている。中期的に見ると、景気が全米で弱含むので、2020年および2021年の雇用の伸びは年平均1.2%に低下すると予想する。雇用者は2022年には0.8%改善し、ロサンゼルス郡の失業率は全米の予測値より低くなるだろう。失業率は2019年末まで過去の最低水準近くで推移し、その後の失業率は2020年、2021年には徐々に上昇するだろう。失業率は2021年に今景気サイクルのピークである6.2%を付け、2022年には改善するだろう。2017年は人口流出が加速したが、予測期間を通して人口流出が続くと見ている。人口の増加は2022年まで年平均0.2%と予想する。



景気見通し リスク判断

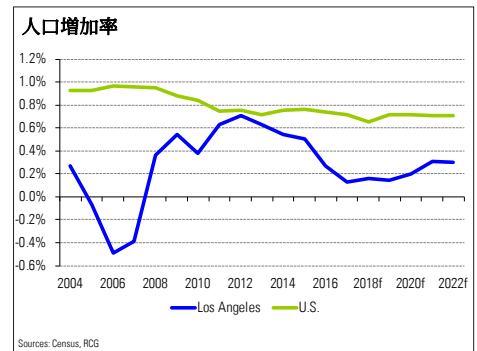
2018f-2019f:	中
2020f-2022f:	中
平均雇用増加率	
2013-2017:	1.8%
2018f-2022f:	0.3%
雇用者数 (単位:千)	
2017	4,460
人口 (単位:千)	
2017	10,164



大都市圏：増加雇用数 ランキング

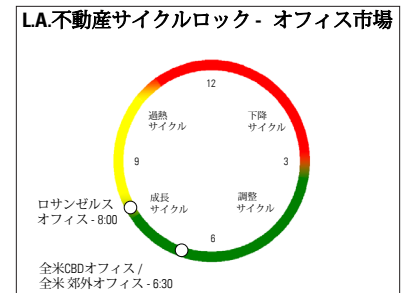
Metro Area	Yr/Yr Abs. Change	Yr/Yr % Change
Dallas, TX	82,500	3.2%
New York, NY	75,700	1.3%
Los Angeles, CA	68,400	1.5%
Houston, TX	66,200	2.2%
Phoenix, AZ	64,500	3.2%
Seattle, WA	54,700	3.3%
Inland Empire, CA	49,800	3.5%
Atlanta, GA	47,700	1.8%
Orlando, FL	44,000	3.5%
Washington, DC	39,000	1.2%

Sources: BLS, RCG



CBDオフィス市場の見通し

CBDオフィス市場の諸指標は安定推移している。空室率はほとんど変化なく、平均募集賃料は2018年前半を通してわずかに低下した。取引額は2014年の大量投資の影響で低下傾向にあり、キャップレートは全米のCBDオフィス取引の平均と同レベルとなっている。賃借は従来型のオフィスの使い方をするテナントが中心となっているが、最近では、知識ベースのテクノロジー部門の企業へのリーシング活動が出てきている。いくつかの企業は、賃料が上昇し、条件の厳しいWest Los Angeles市場の代わりにDowntownでのオフィススペースを賃借している。中長期で見ると、テクノロジー関連企業にとっての市場の魅力はDowntown Los Angelesにおける持続的な人口の増加にかかってくるだろう。RCG社では予測期間中の空室率は20%~21%の狭いレンジで推移すると予想している。ロサンゼルスCBDオフィス市場はRCG社がカバーする市場の中で空室率が最も高いグループに位置付けられる。賃料上昇は近年と比べれば緩やかとなり、当面は平均2.6%となるだろう。中期的には、賃料上昇は2021年に0.4%に低下するとRCG社では予想している。2017年にこの10年間で初めての大規模なオフィス開発があったため、RCG社では今後の5年間は大規模なオフィススペースの新規供給はない、と予想している。



オフィス市場全体 リスク評価

2018f-2019f: 中
2020f-2022f: 中

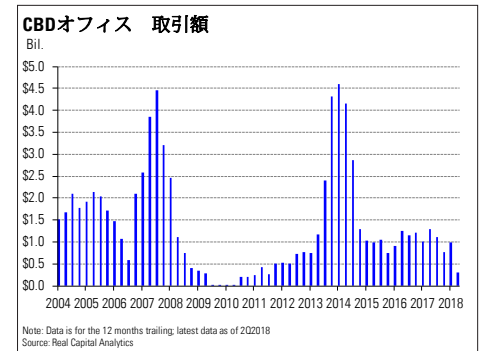
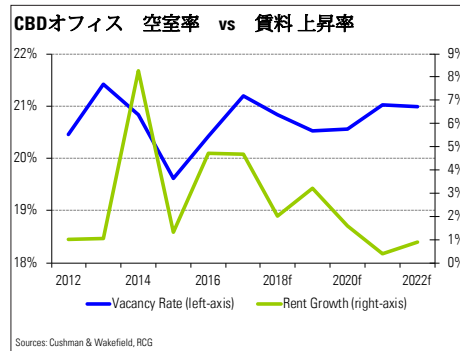
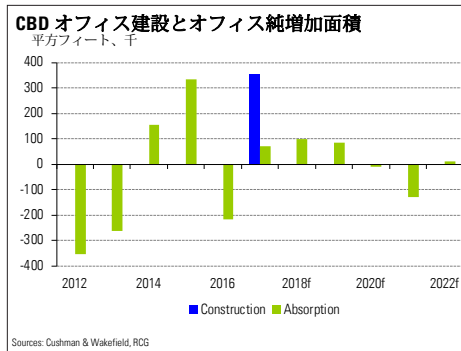
CBD

平均新規建設(平方フィート、千)

2013-2017: 71.2
2018f-2022f: 0.0

平均賃料上昇率

2013-2017: 4.0%
2018f-2022f: 1.6%



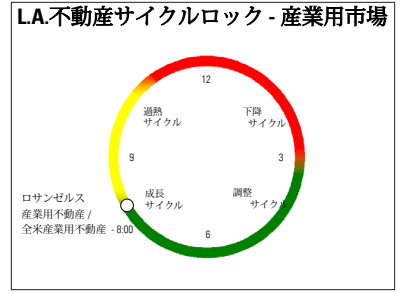
オフィス市場全体 統計⁽¹⁾

	2014	2015	2016	2017	2018Q1	2018f	2019f	2020f	2021f	2022f
在庫面積 (平方フィート、千)	196,557	197,124	198,040	199,991	200,397	201,291	202,534	203,434	203,934	204,144
新規建設 (平方フィート、千)	310	568	915	1,952	406	1,300	1,243	900	500	210
純増加面積 (平方フィート、千)	4,468	3,585	1,395	-214	-385	1,525	1,455	-290	-1,105	-100
入居済み在庫 (平方フィート、千)	165,055	168,640	170,035	169,821	169,436	171,346	172,801	172,511	171,406	171,306
空室率	16.0%	14.4%	14.1%	15.1%	15.5%	14.9%	14.7%	15.2%	16.0%	16.1%
賃料 (\$/平方フィート)	\$31.98	\$33.83	\$36.03	\$39.21	\$39.36	\$40.42	\$41.82	\$42.36	\$42.05	\$42.23
賃料上昇率	4.9%	5.8%	6.5%	8.8%	0.3%	3.1%	3.5%	1.3%	-0.7%	0.4%

CBDオフィス市場 統計⁽¹⁾

	2014	2015	2016	2017	2018Q1	2018f	2019f	2020f	2021f	2022f
在庫面積 (平方フィート、千)	27,219	27,219	27,219	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	0	356	0	0	0	0	0	0
純増加面積 (平方フィート、千)	155	332	-216	70	-6	100	85	-10	-130	10
入居済み在庫 (平方フィート、千)	21,546	21,878	21,662	21,732	21,727	21,832	21,917	21,907	21,777	21,787
空室率	20.8%	19.6%	20.4%	21.2%	21.2%	20.8%	20.5%	20.6%	21.0%	21.0%
賃料 (\$/平方フィート)	\$38.18	\$38.68	\$40.50	\$42.39	\$42.23	\$43.24	\$44.62	\$45.34	\$45.52	\$45.93
賃料上昇率	8.3%	1.3%	4.7%	4.7%	-0.4%	2.0%	3.2%	1.6%	0.4%	0.9%

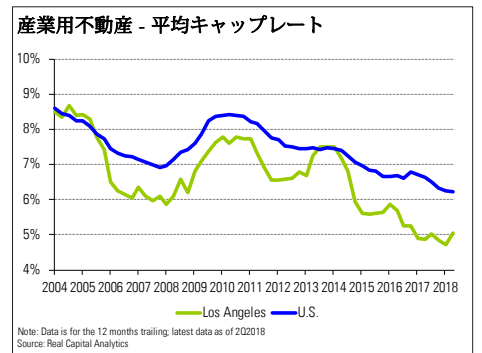
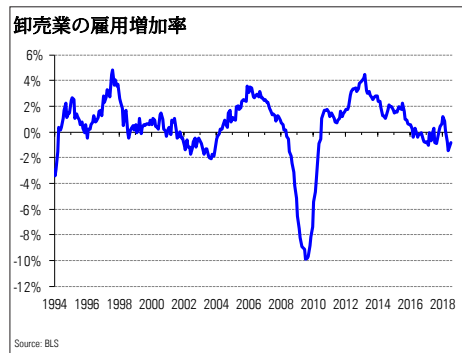
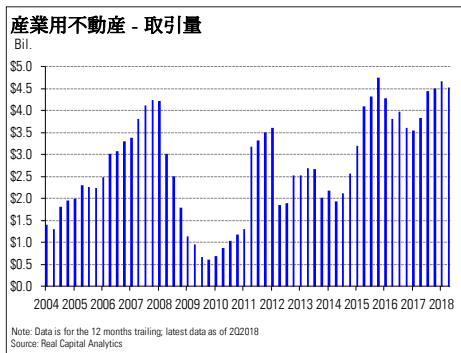
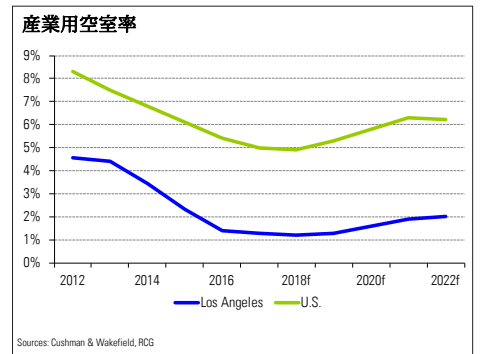
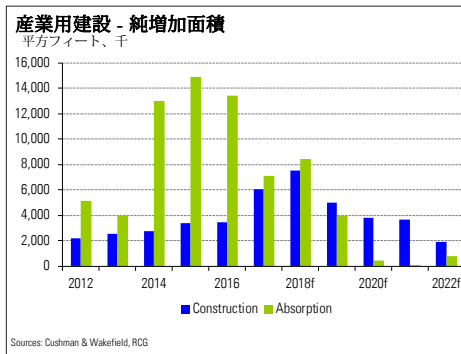
(1) 建設、純増加面積及び賃料上昇率は年初来の数値



産業用不動産市場の見通し

現在までのところ、トランプの貿易戦争の影響は、今後若干増大する懸念はあるものの、ロサンゼルス港とロングビーチ港を通過する貨物の量には極めて限定的である。近い将来の関税を見越して、太平洋を挟んだ双方の貿易業者はコスト上昇の影響を和らげるため注文を優先的に処理している。ロサンゼルス産業用不動産の空室率は全米のなかで最も低く、2018年上期は賃料上昇が加速している。現在の予想では、貿易戦争がロサンゼルス産業用不動産の当面の事業環境を著しく悪化させることはないと考えているが、貿易戦争の収束に失敗するとすれば、貨物輸送への影響は大きくなるおそれがある。ディベロッパーは2004年以来の新しいスペースの供給に注力しており、新規供給は現存する大量の需要によって市場で素早く消化されると予想している。2019年まで市場は例のないほどタイトな状況が続くだろう。中期的には、全米の経済活動や消費支出が低迷すると見ており、空室率は徐々に上昇するが、2020年、2021年は約2.0%で安定するだろう。2021年まで賃料上昇は緩やかだが、予測期間を通して基調は強いと見ている。供給は2019年までやや高止まり続け、その後減少し2020年、2021年には最近のトレンドの平均に等しい370万スクエアフィートになるだろう。建設活動はさらに低下し、市場環境が弱含むため2022年には200万スクエアフィート以下になるだろう。

産業用市場	リスク評価
2018f-2019f:	低-中
2020f-2022f:	中
新規建設平均(平方フィート、千)	
2013-2017:	3,611.7
2018f-2022f:	4,370.0
賃料上昇率 平均	
2013-2017:	7.7%
2018f-2022f:	3.8%



産業用不動産市場 統計⁽¹⁾

	2014	2015	2016	2017	2018Q1	2018f	2019f	2020f	2021f	2022f
在庫面積 (平方フィート、千)	1,051,927	1,055,268	1,058,722	1,064,743	1,067,245	1,072,243	1,077,243	1,081,043	1,084,693	1,086,593
新規建設 (平方フィート、千)	2,750	3,341	3,454	6,020	2,502	7,500	5,000	3,800	3,650	1,900
純増加面積 (平方フィート、千)	13,006	14,856	13,415	7,085	1,665	8,400	3,900	400	100	800
入居面積 (平方フィート、千)	1,015,830	1,030,687	1,044,102	1,051,186	1,052,852	1,059,586	1,063,486	1,063,886	1,063,986	1,064,786
空室率	3.4%	2.3%	1.4%	1.3%	1.3%	1.2%	1.3%	1.6%	1.9%	2.0%
賃料 (\$/平方フィート)	\$7.22	\$8.05	\$9.01	\$9.25	\$9.76	\$10.16	\$10.63	\$10.99	\$11.06	\$11.14
賃料上昇率	1.8%	11.5%	11.9%	2.6%	5.5%	9.9%	4.6%	3.4%	0.6%	0.7%

(1) 建設、純増加面積及び賃料上昇率は年初来の数値。