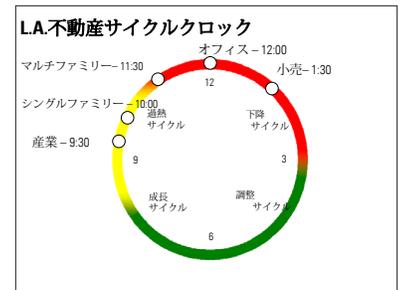


ロサンゼルス経済の動向

ロサンゼルス市の雇用はCOVID-19パンデミックにより深刻な影響を受け、回復は2021年の春まで遅れた。パンデミックの初期の数ヶ月間にロサンゼルスで失われた雇用は、RCG対象市場の中で最悪のもので、約70万人の雇用が失われた。2021年5月の時点で、失われた雇用の51.4%しか回復しておらず、75のRCG対象市場の中で、回復が遅い下位10市場のうちのひとつとなっている。部門別では、2021年春まで、その他サービス業（技術者、美容師など）およびレジャー・娯楽施設部門が最も低調だった。これらの部門の雇用者数は2021年5月時点でパンデミック前の水準から20%減少している。また、専門職能・ビジネスサービス分野も回復が弱く、2021年春時点の雇用者数はパンデミック前と比較して6%近く減少している。ロサンゼルスでは、教育・ヘルスサービスを除くすべての部門で、2020年2月から2021年5月までの雇用減少数がRCG対象市場の下位から3番目となっている。教育・ヘルスサービス部門の雇用は、医療機関での雇用がほぼ完全に回復したことや、社会支援事業部門での雇用拡大に支えられ、2021年春時点でパンデミック前の水準を1%下回るにとどまっている。COVID-19変異株のリスクは継続するものの、海外からの渡航者受入れ再開で短期的には緩やかな回復が期待できる。しかしパンデミック前の水準を大きく下回ったままとなろう。その後、予測の残り期間では、雇用の伸びはさらに減速するとみている。



景気見通し リスク判断

2021f-2022f: 中-高
2023f-2025f: 中

平均雇用増加率

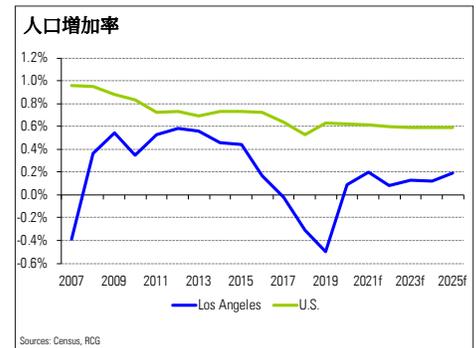
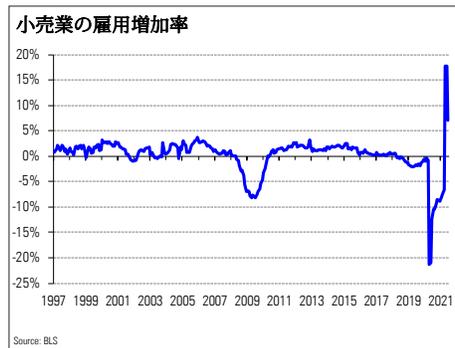
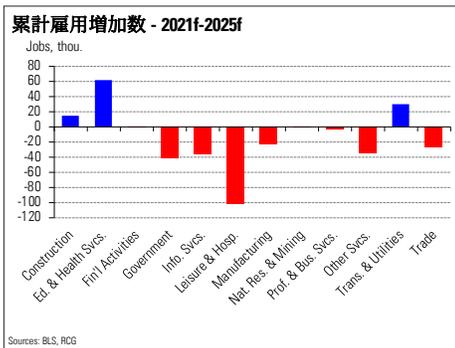
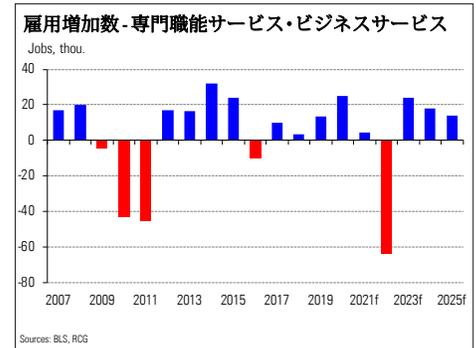
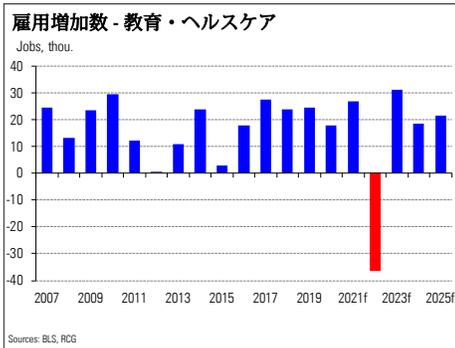
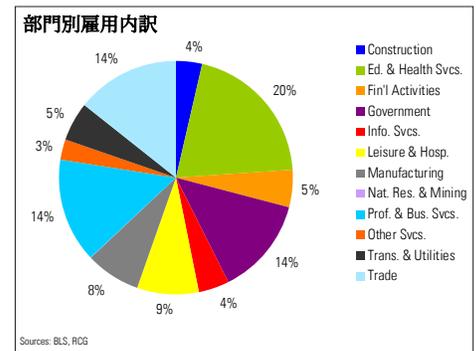
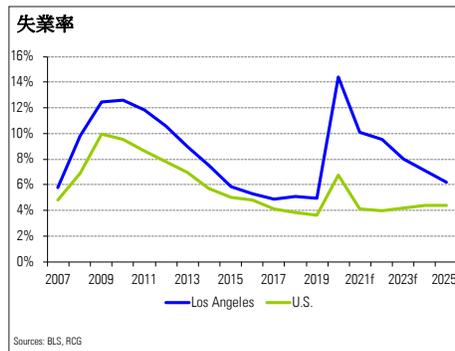
2016-2020: -1.4%
2021f-2025f: 2.4%

雇用者数(単位:千)

2020 4,006

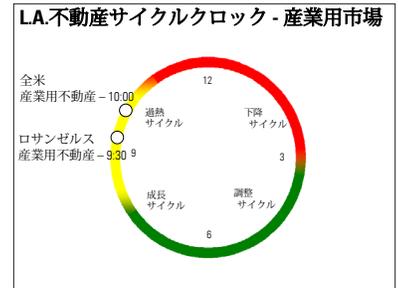
人口(単位:千)

2020 10,021



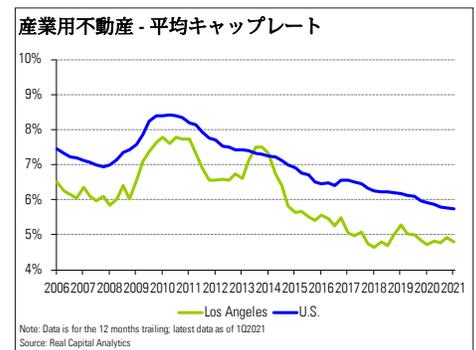
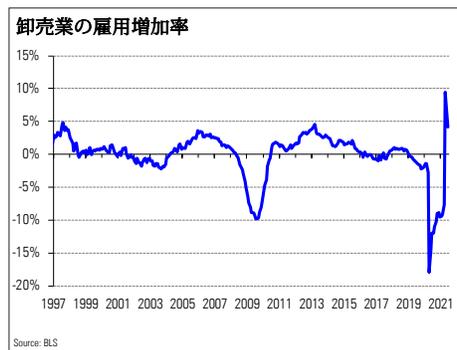
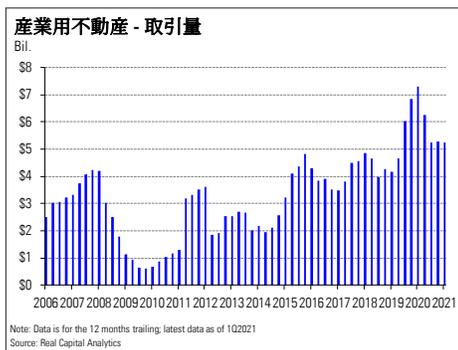
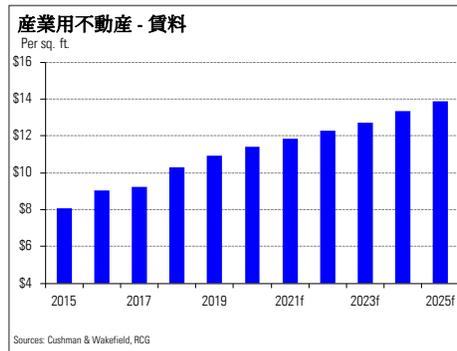
産業用不動産市場の見通し

ロサンゼルス産業用不動産市場は、パンデミック発生後に若干の落ち込みがあったものの、2021年春にかけて急速に回復した。空室率は2020年の年央にかけてわずかに上昇したが、これは新規供給の継続と新規のリーシング活動が停滞していたためで、その後、eコマース事業者や物流事業者の需要が急速に回復し、2020年末から2021年初めにかけて新規の空きスペースは再び埋まった。こうしたリーシング活動により、2021年の空室率は、500万平方フィート以上の供給にもかかわらず比較的安定を続けるとみられる。また、ロサンゼルス産業用不動産に対する旺盛な需要は、平均募集賃料の上昇圧力となり、2021年の年初時点の賃料は2019年の水準よりも約10%高くなっている。South Bayのロサンゼルス港とロングビーチ港へのアクセスが便利なサブマーケットおよびSan Gabriel Valleyの高速道路（ルートI-10）に近いサブマーケットで需要が最も強かった。また、ロサンゼルス産業用不動産への投資活動も非常に活発で、2021年第1四半期における年平均の投資額は50億ドル以上を維持しており、過去10年間の平均を31%上回っている。投資の1平方フィートあたりの平均価格は、過去最高だった2020年末の220ドルをわずかに下回るものの、210ドルを超えて推移している。2021年の空室率は安定的に推移するとみられるが、その後、米国の主要な流通拠点の一つである当地における倉庫・流通施設に対する強い需要によって、予測の残りの期間には空室率は低下することになる。賃料の上昇は、2020年の大幅上昇を受け、短期的にはやや緩やかになるものの、予測の残りの期間は再度加速するものとみられる。



産業用市場リスク評価

2021f-2022f:	低
2023f-2025f:	低
新規建設 平均 (平方フィート、千)	
2016-2020:	4,828.5
2021f-2025f:	4,980.0
賃料上昇率 平均	
2016-2020:	7.2%
2021f-2025f:	4.1%



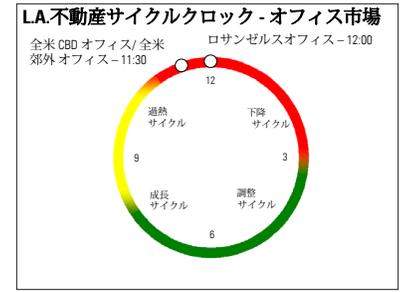
Industrial Market Statistics⁽¹⁾

	2017	2018	2019	2020Q3	2020e	2021f	2022f	2023f	2024f	2025f
在庫面積 (平方フィート、千)	987,048	993,135	998,078	1,000,715	1,001,715	1,006,715	1,012,915	1,017,515	1,021,615	1,026,615
新規建設 (平方フィート、千)	6,020	6,087	4,943	2,638	3,638	5,000	6,200	4,600	4,100	5,000
純増加面積 (平方フィート、千)	7,003	3,804	1,695	-5,723	-2,700	4,750	8,200	6,600	6,000	6,000
入居済み面積 (平方フィート、千)	974,479	978,283	979,979	974,256	977,279	982,029	990,229	996,829	1,002,829	1,008,829
空室率	1.3%	1.5%	1.8%	2.6%	2.4%	2.5%	2.2%	2.0%	1.8%	1.7%
賃料 (\$/平方フィート)	\$9.25	\$10.30	\$10.90	\$11.16	\$11.39	\$11.83	\$12.27	\$12.71	\$13.36	\$13.89
賃料上昇率	2.6%	11.4%	5.8%	2.4%	4.5%	3.9%	3.7%	3.6%	5.1%	4.0%

(1) 建設、純増加面積及び賃料上昇率は年初来の数値

CBDオフィス市場の見通し

ロサンゼルス中心地区-Downtown Los Angeles (DTLA)-の空室率は、2021年の春にかけてやや悪化した。DTLAでは企業の退去や規模縮小が続いているため、新規のリーシング活動が一部相殺され、空室率に若干の上昇圧力となっている。空室率は2020年末に20%を超え、2021年初めには21%を上回るまでに上昇した。注目すべきは、ロサンゼルス以外のサブマーケットほどの大幅な上昇ではなく、またハイテク事業者中心の地域のようにスペースの大幅な増加もなかった。しかし、優良な物件を下支えすると見られてきた法律事務所や銀行などの伝統的なビジネスサービス事業者のオフィススペースが縮小する可能性があり、これがロサンゼルスのCBD市場への短期的なリスクとなっている。空室率の上昇にもかかわらず、平均募集賃料は比較的安定しているが、これは、オーナーが募集賃料を下げる代わりにテナントに有利な諸条件を提供したことによる。実際、Aクラスを含むスペースが市場に出回るにつれ、平均募集賃料は2020年までは若干上昇し、2021年初めには安定した。ただし、2021年後半にはやや低下し、パンデミック前の水準に戻ると予想される。今後短期的には、空室率はやや上昇し、平均募集賃料は比較的安定的とみられる。しかし、事業者がダウンタウンのオフィススペースをさらに縮小し、従業員に近い他のサブマーケットに分散してオフィスを構えることを選択した場合、これは下振れリスクとなるだろう。中期的に見れば、予測の残り期間を通して空室率は徐々に低下し、賃料の上昇は加速するとRCGでは予想している。



オフィス市場全体 リスク評価

2021f-2022f: 高
2023f-2025f: 中-高

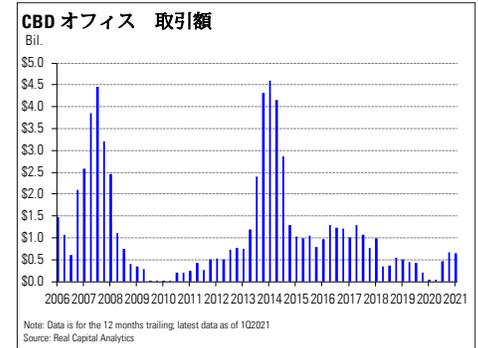
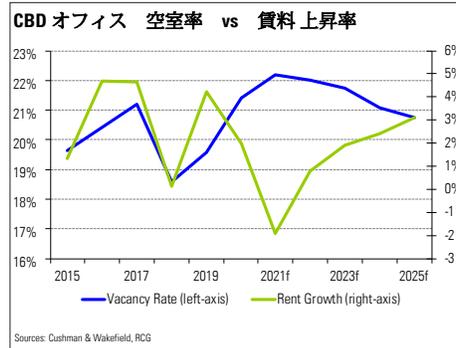
CBD

平均新規建設(平方フィート、千)

2016-2020: 71.2
2021f-2025f: 0.0

平均賃料上昇率

2016-2020: 3.2%
2021f-2025f: 1.3%



オフィス市場全体 統計⁽¹⁾

	2017	2018	2019	2020Q3	2020e	2021f	2022f	2023f	2024f	2025f
在庫面積 (平方フィート、千)	201,917	203,163	203,832	203,994	207,141	208,422	209,122	209,522	210,052	210,457
新規建設 (平方フィート、千)	1,952	1,247	669	162	3,309	1,281	700	400	530	405
純増加面積 (平方フィート、千)	-283	2,196	341	-3,512	-3,390	0	1,640	2,415	3,090	2,420
入居済み面積 (平方フィート、千)	171,413	173,609	173,950	170,438	170,560	170,560	172,200	174,615	177,705	180,125
空室率	15.1%	14.5%	14.7%	16.4%	17.7%	18.2%	17.7%	16.7%	15.4%	14.4%
賃料 (\$/平方フィート)	\$39.14	\$39.93	\$40.52	\$44.36	\$44.19	\$44.72	\$45.46	\$46.37	\$47.81	\$48.98
賃料上昇率	8.8%	2.0%	1.5%	9.5%	9.1%	1.2%	1.7%	2.0%	3.1%	2.5%

CBD オフィス市場 統計⁽¹⁾

	2017	2018	2019	2020Q3	2020e	2021f	2022f	2023f	2024f	2025f
在庫面積 (平方フィート、千)	27,593	27,593	27,593	27,593	27,593	27,593	27,593	27,593	27,593	27,593
新規建設 (平方フィート、千)	356	0	0	0	0	90	0	0	0	0
純増加面積 (平方フィート、千)	70	720	-279	-573	-500	-220	50	75	185	90
入居済み面積 (平方フィート、千)	21,747	22,467	22,188	21,615	21,688	21,468	21,518	21,593	21,778	21,868
空室率	21.2%	18.6%	19.6%	21.7%	21.4%	22.2%	22.0%	21.7%	21.1%	20.7%
賃料 (\$/平方フィート)	\$42.39	\$42.45	\$44.25	\$45.10	\$45.14	\$44.28	\$44.63	\$45.48	\$46.57	\$48.01
賃料上昇率	4.7%	0.1%	4.2%	1.9%	2.0%	-1.9%	0.8%	1.9%	2.4%	3.1%

(1) 建設、純増加面積及び賃料上昇率は年初来の数値