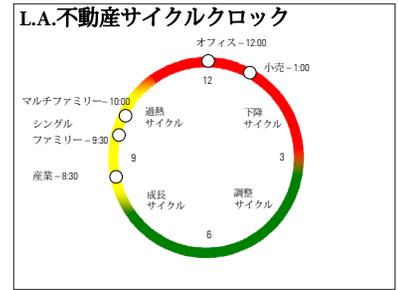
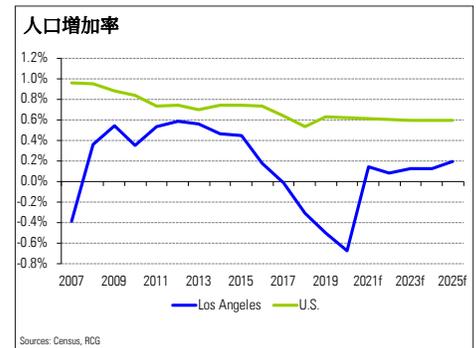
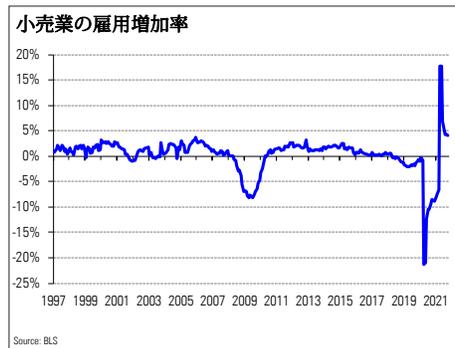
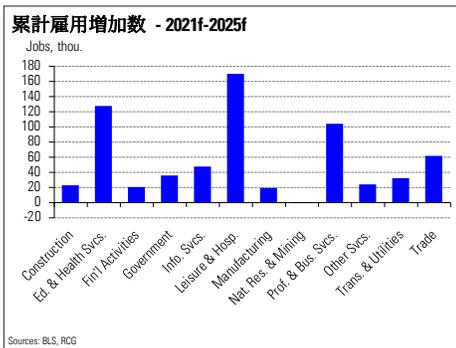
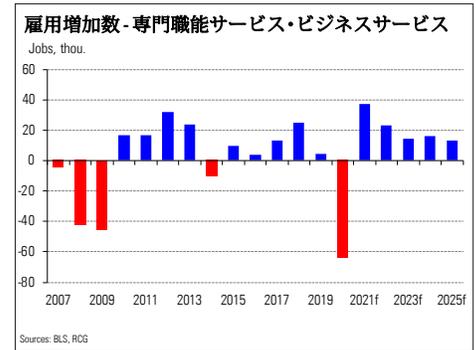
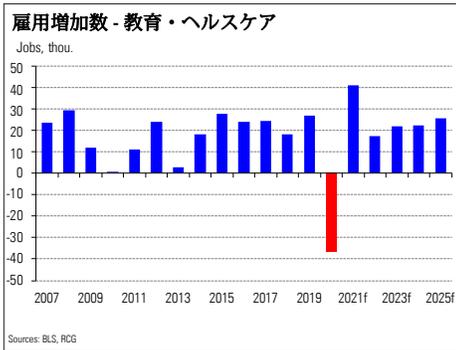
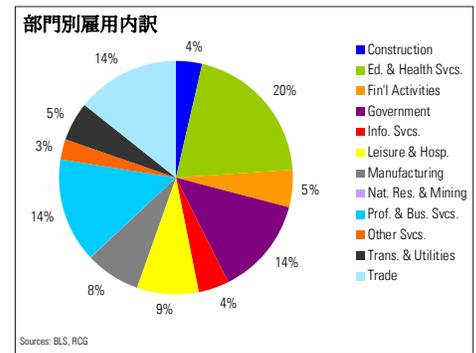
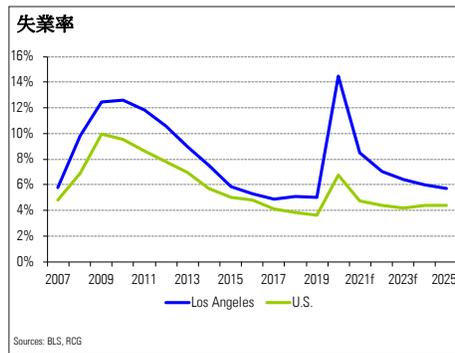
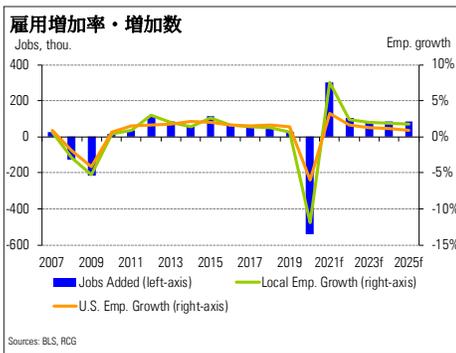


ロサンゼルス経済の動向

ロサンゼルスの雇用回復は2021年秋まで低調に推移した。ロサンゼルスではパンデミック発生後に失われた雇用の約62%を回復したが、RCG調査対象市場の中では下位3市場に含まれる。まだ回復していない27万5,000人以上の雇用の大半は、レジャー・娯楽施設部門、商業、専門職能・ビジネスサービス部門で占められている。レジャー・娯楽施設部門は、国際観光客や昼間のオフィスワーカーの不足が回復のペースを妨げているため、COVID-19デルタ変異株による感染者の急増の影響を最も大きく受けている。専門職能・ビジネスサービス部門の雇用回復も弱く、RCG調査対象市場のなかでは、雇用回復率の下位3市場に含まれている。教育・ヘルスケアサービス部門は堅調で、秋までに90%以上の雇用が回復している。2021年の失業率は毎月改善しており、秋には8%台前半となっているものの、これはパンデミック前の最低水準の2倍であり、労働市場の完全な回復には長い道りを要することを示している。今後の見通しについては、当面は、パンデミックによる制限が完全に解除され、国際観光客が戻り、企業では従業員が一定程度オフィスに戻ってくること、雇用の伸びが上向くと予想している。中期的には、初期段階での雇用増加の後、雇用者数の増加は緩やかになり、予測期間後は持続可能なペースで安定すると予想される。失業率は2023年までは速いペースで改善し、予測期間残りの期間では緩やかに改善すると予想している。

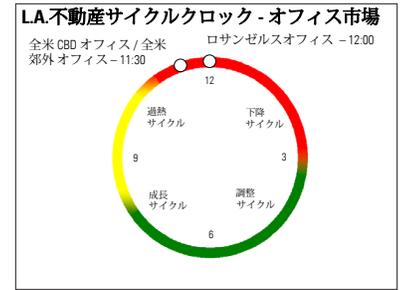


景気見通し リスク判断	
2021f-2022f:	中-高
2023f-2025f:	中
平均雇用増加率	
2016-2020:	-1.4%
2021f-2025f:	3.1%
雇用者数(単位:千)	
2020	4,006
人口(単位:千)	
2020	9,943



CBDオフィス市場の見通し

Downtown Los Angeles (DTLA)の市況は2021年の秋まで低調に推移している。空室率は年央にかけて23%近くまで上昇し、秋まで高止まりが続いている。この空室率は、パンデミック発生前の最後の四半期である2019年12月期の空室率から約3%ポイント上昇している。空室率の上昇は、テクノロジー産業が集中している市場において、テナントがスペースを返上したことが主要要因である。平均募集賃料は、パンデミック前と同程度の水準を維持している。貸主は、テナントに有利な条件を提供することで、賃料を安定的に維持している。今後のDTLAのオフィス市場は低迷が続くと予想される。COVID-19デルタ変異株の拡大により、多くの企業がオフィスの再開計画を延期しており、リモートワークが比較的成功していることを考えると、従業員の大半がいつ復帰するかは不透明である。企業によるオフィススペースに対するニーズがより明確になるまでは、リーシング活動は低調に推移するだろう。CBDに存在する古い高層オフィスビルは、周辺の市場の新しいオフィスビルや独創的なオフィスビルに比べて魅力が薄いと見られている。さらに、企業は従業員の居住地に近い市場でオフィスを借りようとする傾向を強めるだろう。今後の見通しとして、RCGでは、CBDの空室率は2022年まで高止まりし、予測期間の後半には徐々に改善すると予想している。平均募集賃料の伸びは、短期的にはかなり安定した状態が続き、中期的には加速するものと予想する。全体として、DTLAのオフィス市場の見通しは非常に不安定であるため、短期的なリスクのレベルは高くなっている。



オフィス市場全体 リスク評価

2021f-2022f: 中-高
2023f-2025f: 中-高

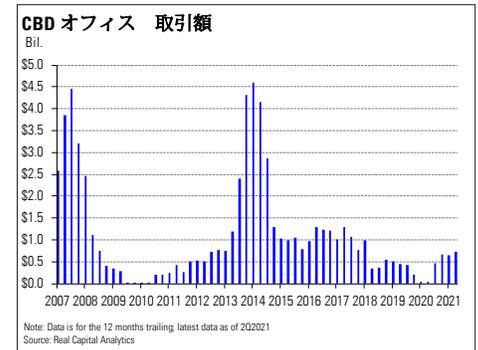
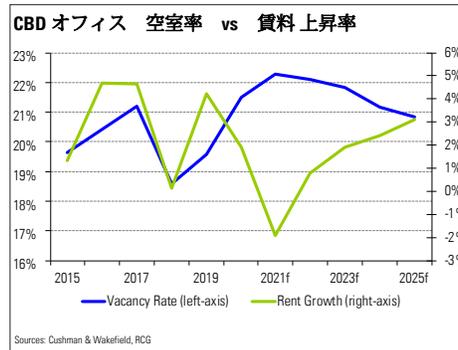
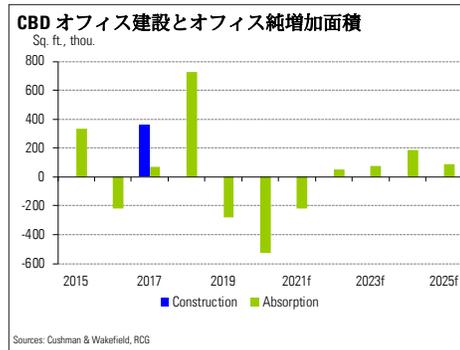
CBD

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: 3.1%
2021f-2025f: 1.3%



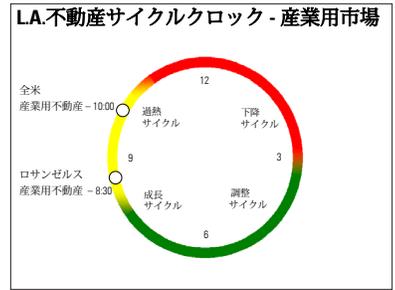
オフィス市場全体 統計⁽¹⁾

	2017	2018	2019	2020	2021Q2	2021f	2022f	2023f	2024f	2025f
在庫面積 (平方フィート、千)	203,865	205,112	205,781	206,206	206,533	207,487	208,187	208,587	209,117	209,522
新規建設 (平方フィート、千)	1,952	1,247	669	426	327	1,281	700	400	530	405
純増加面積 (平方フィート、千)	-329	2,212	347	-5,486	-4,859	0	1,640	2,415	3,090	2,420
入居済み面積 (平方フィート、千)	173,067	175,280	175,626	170,140	165,281	170,140	171,780	174,195	177,285	179,705
空室率	15.1%	14.5%	14.7%	17.5%	20.0%	18.0%	17.5%	16.5%	15.2%	14.2%
賃料 (\$/平方フィート)	\$39.18	\$39.96	\$40.54	\$42.97	\$43.70	\$43.53	\$44.20	\$45.06	\$46.39	\$47.45
賃料上昇率	8.9%	2.0%	1.5%	6.0%	1.7%	1.3%	1.5%	1.9%	3.0%	2.3%

CBD オフィス市場 統計⁽¹⁾

	2017	2018	2019	2020	2021Q2	2021f	2022f	2023f	2024f	2025f
在庫面積 (平方フィート、千)	27,751	27,751	27,751	27,751	27,751	27,751	27,751	27,751	27,751	27,751
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)	69	724	-280	-528	-363	-220	50	75	185	90
入居済み面積 (平方フィート、千)	21,871	22,595	22,315	21,787	21,423	21,567	21,617	21,692	21,877	21,967
空室率	21.2%	18.6%	19.6%	21.5%	22.8%	22.3%	22.1%	21.8%	21.2%	20.8%
賃料 (\$/平方フィート)	\$42.39	\$42.45	\$44.25	\$45.10	\$45.07	\$44.24	\$44.60	\$45.44	\$46.54	\$47.98
賃料上昇率	4.7%	0.1%	4.2%	1.9%	-0.1%	-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



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、秋にかけて強含んでいる。空室率は、パンデミック発生後に上昇した後、2%以下に低下している。産業用不動産に対する需要は、特にe-コマースの倉庫・配送施設において新規供給を大幅に上回り、空室率の低下をもたらしている。需要が最も大きかったのは、ロサンゼルス港とロングビーチ港を擁するSouth Bay市場である。この需要に応えるため、2021年6月までに約700万平方フィートの施設が建設中である。物流施設をめぐる競争が激しいことから、平均募集賃料の上昇は秋にかけて加速している。短期的には、e-コマースの拡大や利用により、倉庫や配送施設へのニーズの一層の高まりがもたらされると予想する。実際、ロサンゼルス港の2021年9月の貨物取扱量は90万TEU（20フィートコンテナ換算）を超え、ロサンゼルス港によれば9月の取扱量としては過去最多となっている。RCGでは、供給の波も需要の増加で埋め合わせられるため、空室率は比較的安定して推移すると予想している。中期的には、新規建設の量が鈍化し、その結果、空室率は2025年まで徐々に低下すると予想している。RCGでは、当面の賃料は安定的に推移し、その後の予測期間の後半には平均賃料が上昇すると見ている。総合的に見て、米国最大級の人口を抱える地域における米国最大級の物流センターとして、RCGでは、ロサンゼルス産業用不動産市場のリスクは小さいと評価している。

産業用市場リスク評価

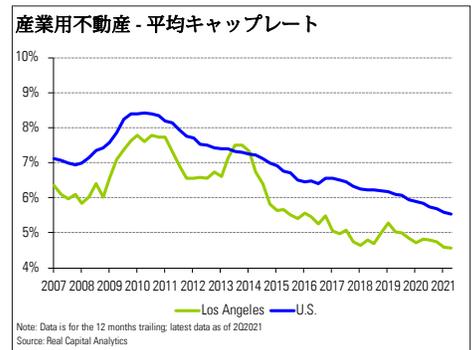
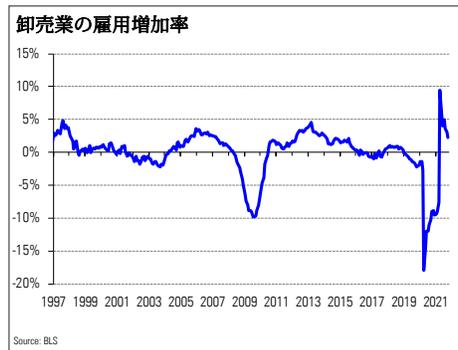
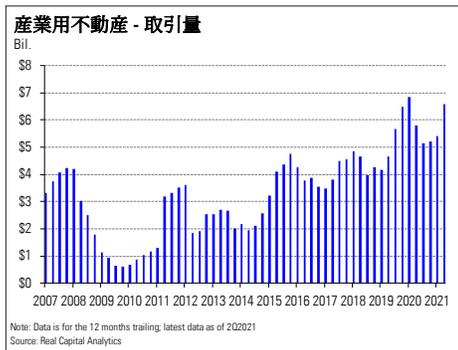
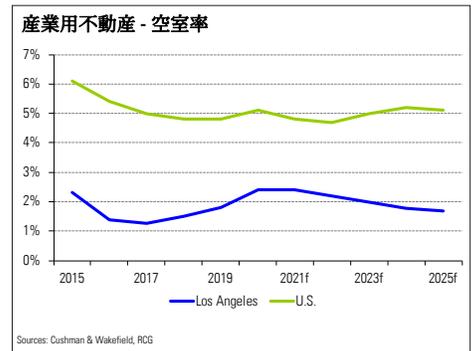
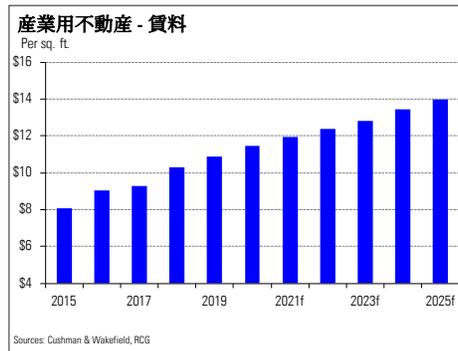
2021f-2022f: 低
2023f-2025f: 低

新規建設 平均 (平方フィート、千)

2016-2020: 4,770.5
2021f-2025f: 4,980.0

賃料上昇率 平均

2016-2020: 7.4%
2021f-2025f: 4.1%



産業用不動産市場 統計⁽¹⁾

	2017	2018	2019	2020	2021Q2	2021f	2022f	2023f	2024f	2025f
在庫面積 (平方フィート、千)	975,083	981,171	986,114	989,461	991,439	994,461	1,000,661	1,005,261	1,009,361	1,014,361
新規建設 (平方フィート、千)	6,020	6,087	4,943	3,347	1,978	5,000	6,200	4,600	4,100	5,000
純増加面積 (平方フィート、千)	6,985	3,839	1,732	-2,472	8,844	4,750	8,200	6,600	6,000	6,000
入居済み面積 (平方フィート、千)	962,671	966,510	968,242	965,770	974,614	970,520	978,720	985,320	991,320	997,320
空室率	1.3%	1.5%	1.8%	2.4%	1.7%	2.4%	2.2%	2.0%	1.8%	1.7%
賃料 (\$/平方フィート)	\$9.25	\$10.30	\$10.89	\$11.47	\$12.51	\$11.91	\$12.36	\$12.80	\$13.45	\$13.99
賃料上昇率	2.6%	11.3%	5.7%	5.3%	9.1%	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