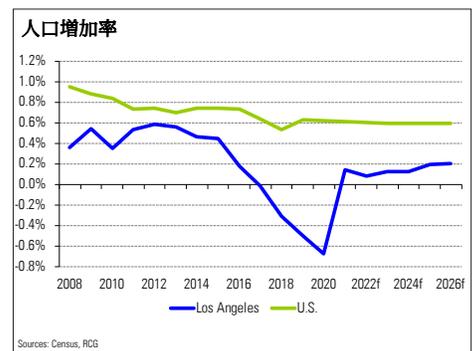
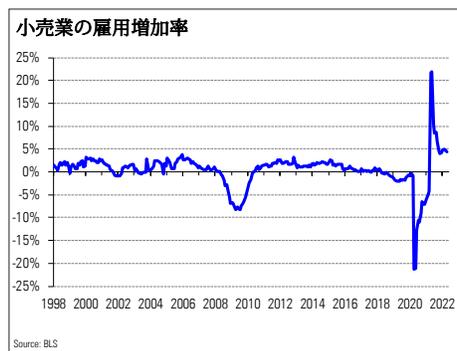
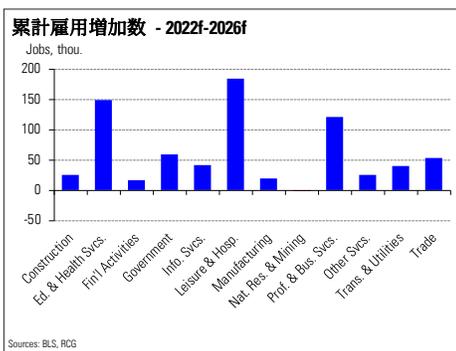
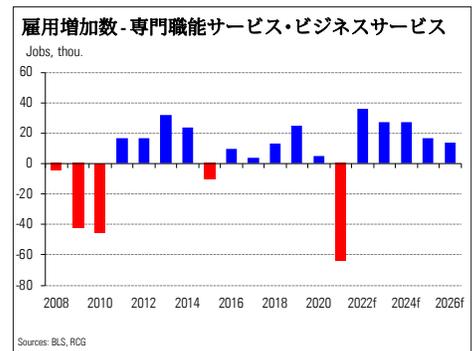
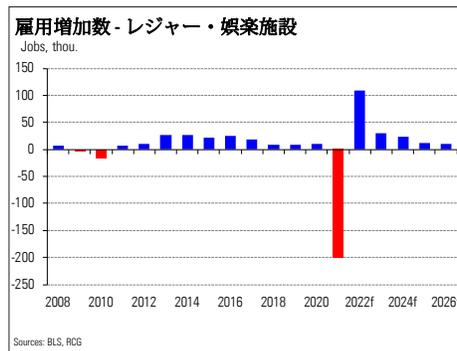
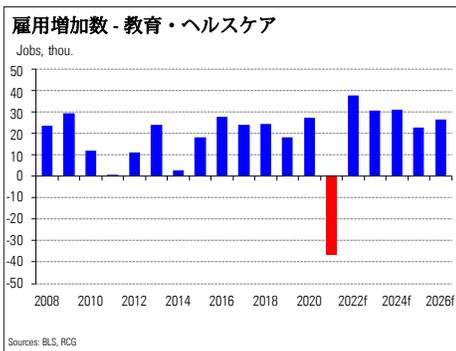
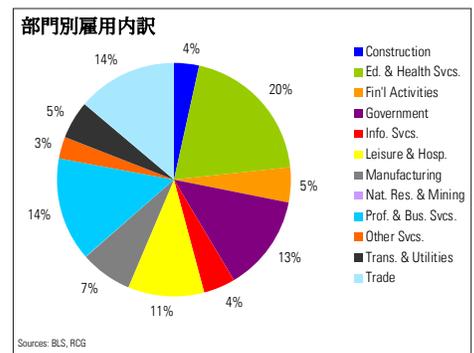
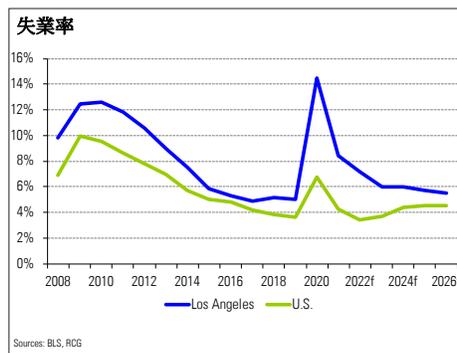
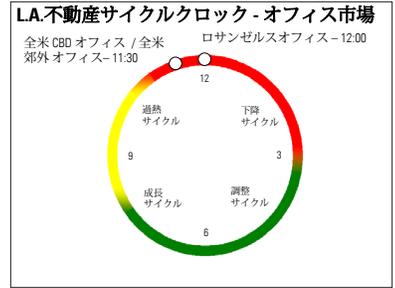


ロサンゼルス経済の動向

2022年初頭まで雇用は全般的に緩やかな回復を続けたものの、ロサンゼルスは雇用回復の面でRCG対象市場のなかで下位3市場に含まれている。2022年初頭において、ロサンゼルスではパンデミック期間中に失われた雇用の約78%を回復した。雇用の回復はセクターによって異なる。運輸・公共事業、教育・医療サービスおよび建設の各セクターは、失われた雇用のすべてを回復した。雇用回復が最も遅れているのは、政府、金融業および製造業である。これら3つのセクターはそれぞれ、RCGの対象市場の中で、雇用回復が遅れた下位3分の1に含まれる。2022年初頭の失業率は低下し、低水準であったパンデミック前のレベルから1ポイント以内の上昇に収まっている。今後、短期的には雇用の伸びが高まると予想している。健康にかかわる制限がほぼ解除され、カリフォルニア州民の大半がワクチン接種を完了したことで、レジャー・娯楽施設部門の継続的な回復が雇用の増加を促進するものと見られる。中期的には、雇用の伸びはパンデミック発生前の水準まで徐々に戻ると予想される。失業率は2023年まで急速に改善し、予測期間の後には安定化するだろう。数年にわたり人口が減少したが、人口流出が減少するにつれ、予測期間中は毎年人口増加率がプラスに転じると予想している。ただし、予測期間中、人口増加率は全米平均より低いままであろう。

景気見通し リスク判断	
2022f-2023f:	中-高
2024f-2026f:	中
平均雇用増加率	
2017-2021:	-0.3%
2022f-2026f:	2.4%
雇用者数(千)	
2021	4,289
人口(千)	
2020	9,957





CBDオフィス市場の見通し

ダウンタウン・ロサンゼルスDowntown Los Angeles (DTLA) のオフィス市場は、2022年初めにかけてさらに弱含んだ。空室率は、2021年末から約1ポイント上昇し、24%超となった。テナントは引き続きダウンタウン地区を離れ、郊外の市場に移動している。2019年12月から2022年初頭にかけて、130万平方フィート以上のオフィスが空室となった。退去オフィスの大部分はBクラスのオフィスビルである。注目すべきは、サブリース物件の空室がパンデミック開始以来わずかな増加にとどまっていることである。空室率が上昇したにもかかわらず、平均募集賃料は2021年12月からさほど変化していない。オーナーは賃料の引き下げを望まず、代わりにフリーレントの月数を増やすなど他の優遇策を提示している。短期的には、空室率は24%近辺で高止まりすると見ている。老朽化したBクラスのオフィスビルはテナント誘致に苦戦しており、市場全体の空室率に上昇圧力がかかると見ている。また、一部の法律事務所や金融機関がDTLAでリーシングを再開しているものの、テクノロジー関連テナントの戻りが不透明であり、市況の重荷になるだろう。中期的には、企業がオフィスの利用を見直すことで、空室率は徐々に改善すると見られる。平均募集賃料の上昇は、今後の予測期間中は反転するものの、2015年から2019年の年平均上昇率3%には及ばないと予想する。RCGでは、予測期間中に大規模な新規建設が行われることはないとしている。

オフィス市場全体 リスク評価

2022f-2023f: 中-高
2024f-2026f: 中

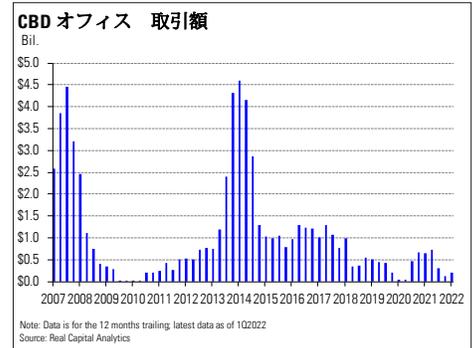
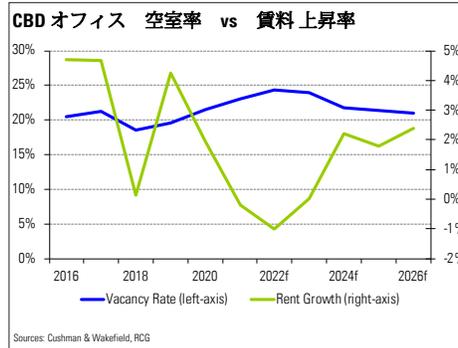
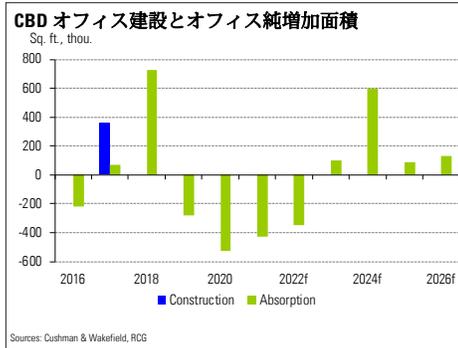
CBD

平均新規建設 (平方フィート、千)

2017-2021: 71.2
2022f-2026f: 0.0

平均賃料上昇率

2017-2021: 2.2%
2022f-2026f: 1.1%



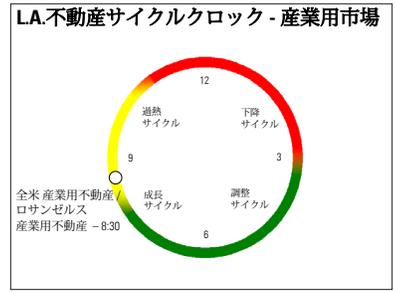
オフィス市場全体 統計⁽¹⁾

	2017	2018	2019	2020	2021e	2022f	2023f	2024f	2025f	2026f
在庫面積 (平方フィート、千)	203,865	205,112	205,781	206,206	209,313	211,523	212,323	212,723	213,248	213,698
新規建設 (平方フィート、千)	1,952	1,247	669	426	3,107	2,210	800	400	525	450
純増加面積 (平方フィート、千)	-329	2,212	347	-5,486	-3,875	3,400	2,825	1,630	1,520	1,830
入居済み面積 (平方フィート、千)	173,067	175,280	175,626	170,140	166,265	169,665	172,490	174,120	175,640	177,470
空室率	15.1%	14.5%	14.7%	17.5%	20.6%	19.8%	18.8%	18.1%	17.6%	17.0%
賃料 (\$/平方フィート)	\$39.18	\$39.96	\$40.54	\$43.71	\$44.27	\$44.61	\$45.42	\$46.27	\$46.89	\$48.12
賃料上昇率	8.9%	2.0%	1.5%	7.8%	1.3%	0.8%	1.8%	1.9%	1.3%	2.6%

CBD オフィス市場 統計⁽¹⁾

	2017	2018	2019	2020	2021e	2022f	2023f	2024f	2025f	2026f
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	-425	-350	100	600	90	130
入居済み面積 (平方フィート、千)	21,871	22,595	22,315	21,787	21,362	21,012	21,112	21,712	21,802	21,932
空室率	21.2%	18.6%	19.6%	21.5%	23.0%	24.3%	23.9%	21.8%	21.4%	21.0%
賃料 (\$/平方フィート)	\$42.39	\$42.45	\$44.25	\$45.10	\$45.01	\$44.56	\$44.56	\$45.54	\$46.36	\$47.47
賃料上昇率	4.7%	0.1%	4.2%	1.9%	-0.2%	-1.0%	0.0%	2.2%	1.8%	2.4%

(1) 建設、純増加面積及び賃料上昇率は年初来の数値

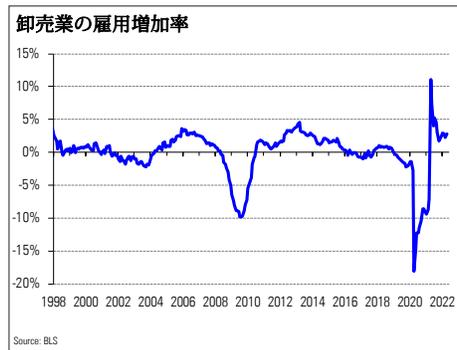
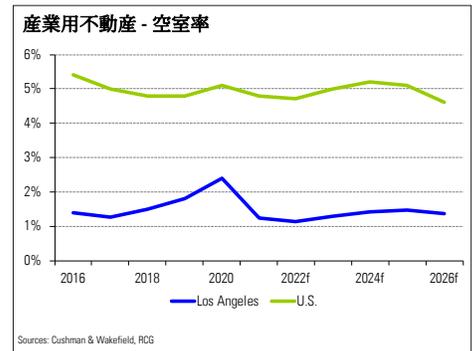
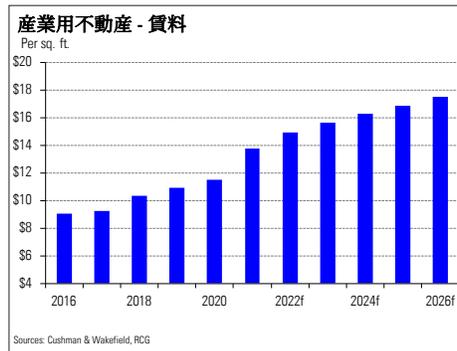


産業用不動産市場の見通し

ロサンゼルス産業用不動産市場は、2022年初めにかけてさらに強含んだ。空室率は2021年末には1.5%未満に低下し、2022年初頭には1%近くまで改善が進んだ。空室率は、North LA、South BayおよびCBD南東部などいくつかのサブマーケットで1%未満となった。需要は主に、倉庫や流通センターに対するニーズの増大によって盛り上がっている。オンライン・ショッピングの持続的な増加により、空室率にはさらに低下圧力がかかると思われる。特に、大規模な施設に関してはテナントのニーズが供給量を上回ったため、平均募集賃料が急激に上昇した。ロサンゼルスでは供給が十分でなく在庫が不足しているため、リーシング活動は前年同期比で減少している。2022年初めまでに、約600万平方フィートの倉庫および流通センターが建設中であり、年末までに引き渡される予定である。新規物件の84%以上は、North LA、South Bay、およびSan Gabriel Valleyの各エリアに立地している。今後については、ロサンゼルス産業用不動産市場は堅調に推移すると予想する。2026年末までは、新規供給の増加により空室率は若干上昇すると予想されるものの、1%台と非常にタイトな水準にとどまるだろう。平均募集賃料は、当面は上昇し、その後、中期的にはより持続可能な水準に低下するものと見られる。RCGでは、産業用不動産市場のリスクは低レベルと判断しており、この市場は予測期間を通じて最もパフォーマンスの高いセクターのひとつと見込んでいる。

産業用市場リスク評価

2022f-2023f:	低
2024f-2026f:	低
新規建設 平均 (平方フィート、千)	
2017-2021:	4,779.6
2022f-2026f:	4,940.0
賃料上昇率 平均	
2017-2021:	9.0%
2022f-2026f:	4.9%



産業用不動産市場 統計⁽¹⁾

	2017	2018	2019	2020	2021e	2022f	2023f	2024f	2025f	2026f
在庫面積 (平方フィート、千)	975,083	981,171	986,114	989,461	992,961	1,000,661	1,004,661	1,008,161	1,012,661	1,017,661
新規建設 (平方フィート、千)	6,020	6,087	4,943	3,347	3,500	7,700	4,000	3,500	4,500	5,000
純増加面積 (平方フィート、千)	6,985	3,839	1,732	-2,472	15,000	8,500	2,500	2,000	4,000	6,000
入居済み面積 (平方フィート、千)	962,671	966,510	968,242	965,770	980,770	989,270	991,770	993,770	997,770	1,003,770
空室率	1.3%	1.5%	1.8%	2.4%	1.2%	1.1%	1.3%	1.4%	1.5%	1.4%
賃料 (\$/平方フィート)	\$9.25	\$10.30	\$10.89	\$11.47	\$13.77	\$14.90	\$15.62	\$16.26	\$16.83	\$17.47
賃料上昇率	2.6%	11.3%	5.7%	5.3%	20.1%	8.2%	4.8%	4.1%	3.5%	3.8%

(1) 建設、純増加面積及び賃料上昇率は年初来の数値