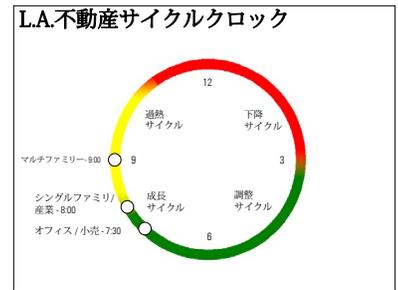


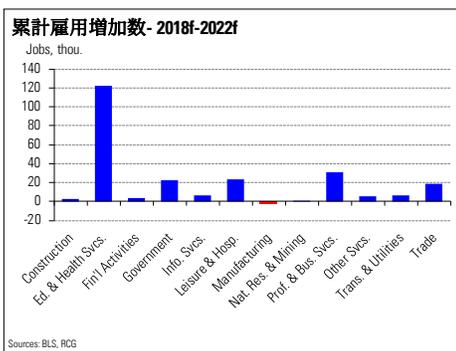
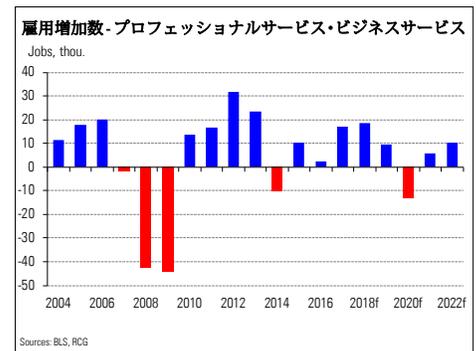
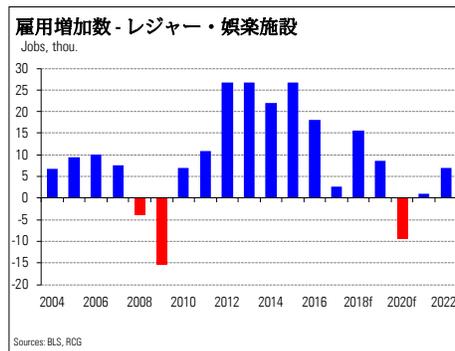
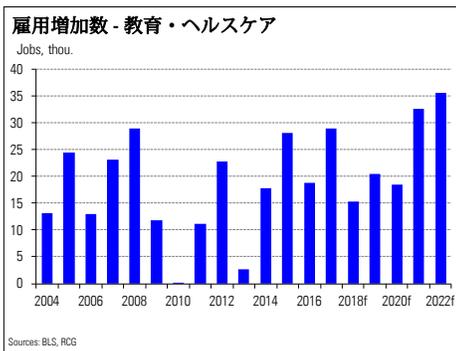
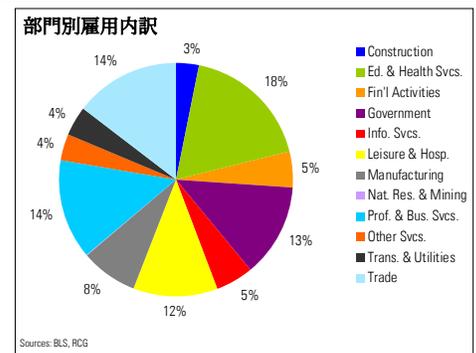
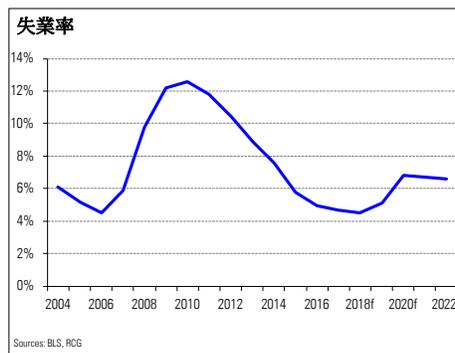
## ロサンゼルス経済の動向

ロサンゼルスは、RCGがカバーする他の地域に比べて、求人増加により着実に拡大を続けている。建設部門の雇用労働者増加が加速しており、新規雇用全体のほぼ15%となっている。プロフェッショナル及びビジネスサービス部門の雇用増加は穏やかであるにもかかわらず、雇用労働者の増加は新規雇用増加全体の20%以上を占めている。また、教育及びヘルスケアサービス部門の新規雇用は全体の約25%となっている。今後の見通しだが、雇用増加は2019年まで年率平均1.7%と予想している。その後は、2020年に域内景気がリセッション入りすると予想され、雇用は0.7%減少するが、景気の回復と雇用労働者の増加により2022年に1.6%増に加速するだろう。教育及びヘルスケアサービス部門は予測期間の終了まで最も好調が継続すると見込まれる部門で、新規雇用全体の50%以上の増加を予想する。プロフェッショナル及びビジネスサービスがそれに次ぐ好調な部門である。失業率は2018年に12年間で最低の4.5%に低下すると見込まれ、その後2020年から2022年の間は6%台後半のレンジへ上昇するだろう。住宅取得能力が非常に低いまま推移するため、2022年まで人口流出が続くと予想される。しかしながら、人口流出のペースは緩やかとなり、2018年から2020年までの年平均2万5千人から、予測期間の最後の2年間は年平均1万2千人になると見込まれる。



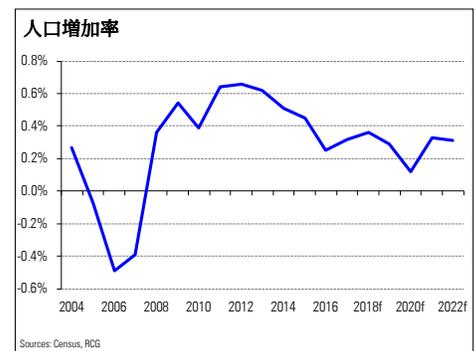
### 景気見通し リスク判断

2018f-2019f:	中
2020f-2022f:	中
<b>平均雇用増加率</b>	
2013-2017e:	1.9%
2018f-2022f:	1.1%
<b>雇用者数 (単位:千)</b>	
2017e	4,478
<b>人口 (単位:千)</b>	
2017e	10,170



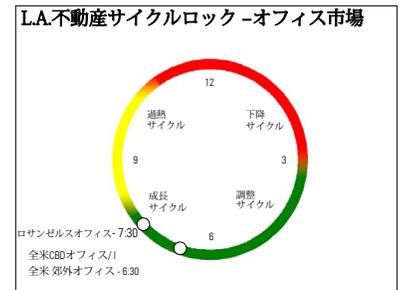
大都市圏：増加雇用数 ランキング

Metro Area	Yr/Yr Abs. Change	Yr/Yr % Change
New York, NY	138,500	2.3%
Atlanta, GA	94,000	3.5%
Dallas, TX	86,800	3.5%
Los Angeles, CA	81,700	1.9%
Washington, DC	66,000	2.0%
Boston, MA	65,300	2.4%
Minneapolis, MN	63,700	3.3%
Philadelphia, PA	62,000	2.2%
Houston, TX	59,100	2.0%
Phoenix, AZ	58,200	3.0%

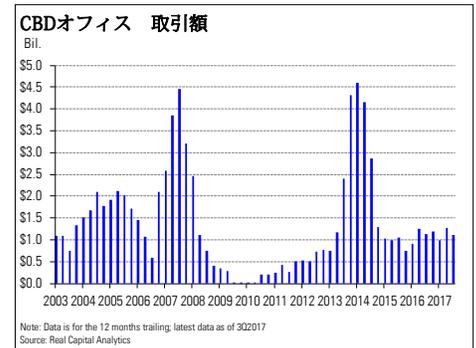
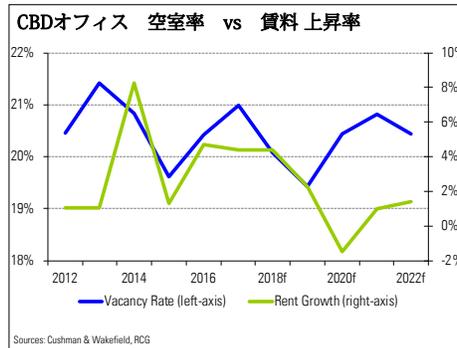
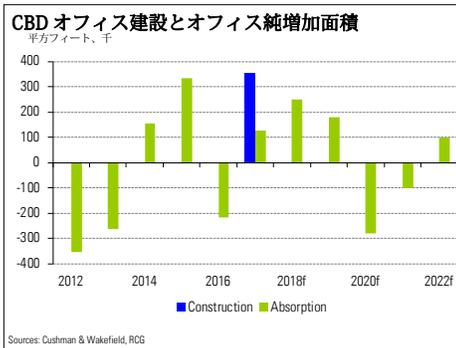


## CBDオフィス市場の見通し

CBDオフィス市場では、テナントとしては従来型の産業が引続き支配的であるが、その多くの企業が面積の見直しもしくは縮小を行っている。従来型企業の需要減退を相殺するようなテクノロジー関連のテナント需要が不足していることで、市場が緩む結果となっている。また近年、CBD周辺での大量の新規供給が市場への圧力となっている。ディベロッパーによりほぼ1棟のビルで35万6千スクエアフィートが供給されたが、これは1990年代以降で最大の新規供給である。12か月間の取引額は前年にほぼ等しい10億1千万ドルに達した。今後、予測期間の終わりまで大きな新規建設の供給は見込まれない。ロサンゼルス以外のオフィス市場の賃料が上昇を続けるため、新規のテナントはCBDオフィスに引き寄せられ、活発なリーシング活動が2019年までの事業環境の改善を支えるだろう。空室率は2019年に19.4%に上昇すると見込まれ、また賃料上昇は年平均3.4%と予想される。その後、事業環境は弱含むだろう。予測期間の残りの期間、空室率は20%台半ばのレンジまで上昇し、平均賃料は2020年に1.5%低下、その後2021年、2022年はそれぞれ年平均1.2%上昇すると予想される。



オフィス市場全体 リスク評価	
2018f-2019f:	中
2020f-2022f:	中
<b>CBD</b>	
<b>平均新規建設 (平方フィート、千)</b>	
2013-2017e:	71.2
2018f-2022f:	0.0
<b>平均賃料上昇率</b>	
2013-2017e:	3.9%
2018f-2022f:	1.5%



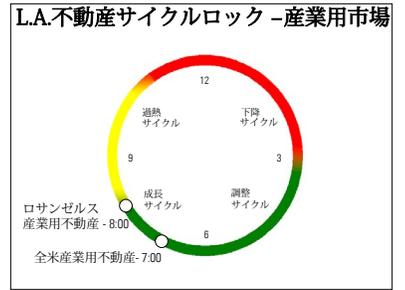
### オフィス市場全体 統計<sup>(1)</sup>

	2014	2015	2016	2017Q2	2017e	2018f	2019f	2020f	2021f	2022f
在庫面積 (平方フィート,000)	196,229	196,796	197,712	198,530	200,194	201,619	201,994	202,129	202,129	202,299
新規建設 (平方フィート,000)	310	568	915	818	2,482	1,425	375	135	0	170
純増加面積 (平方フィート,000)	4,475	3,577	1,385	-103	1,440	1,760	580	-1,730	-20	520
入居済み在庫 (平方フィート,000)	164,823	168,400	169,785	169,681	171,225	172,985	173,565	171,835	171,815	172,335
空室率	16.0%	14.4%	14.1%	14.5%	14.5%	14.2%	14.1%	15.0%	15.0%	14.8%
賃料 (\$/平方フィート)	\$32.00	\$33.86	\$36.06	\$39.79	\$38.38	\$39.75	\$40.90	\$39.91	\$40.30	\$40.89
賃料上昇率	4.9%	5.8%	6.5%	10.3%	6.4%	3.6%	2.9%	-2.4%	1.0%	1.5%

### CBD Office Market Statistics<sup>(1)</sup>

	2014	2015	2016	2017Q2	2017e	2018f	2019f	2020f	2021f	2022f
在庫面積 (平方フィート,000)	27,219	27,219	27,219	27,219	27,575	27,575	27,575	27,575	27,575	27,575
新規建設 (平方フィート,000)	0	0	0	0	356	0	0	0	0	0
純増加面積 (平方フィート,000)	155	332	-216	34	125	250	180	-280	-100	100
入居済み在庫 (平方フィート,000)	21,546	21,878	21,662	21,696	21,787	22,037	22,217	21,937	21,837	21,937
空室率	20.8%	19.6%	20.4%	20.3%	21.0%	20.1%	19.4%	20.4%	20.8%	20.4%
賃料 (\$/平方フィート)	\$38.18	\$38.68	\$40.50	\$41.57	\$42.28	\$44.14	\$45.16	\$44.48	\$44.93	\$45.55
賃料上昇率	8.3%	1.3%	4.7%	2.6%	4.4%	4.4%	2.3%	-1.5%	1.0%	1.4%

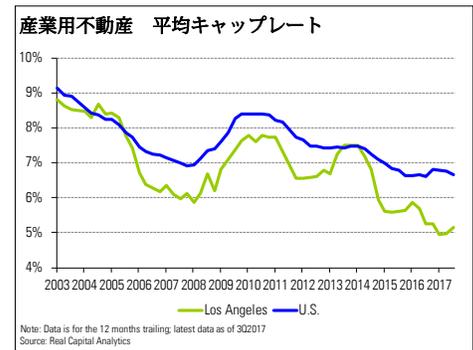
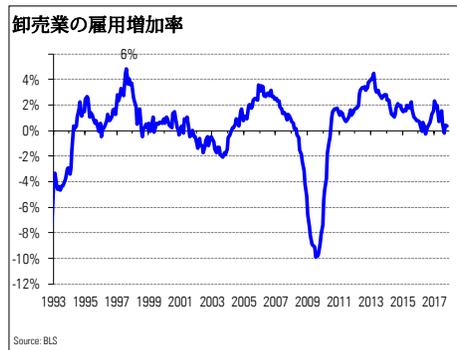
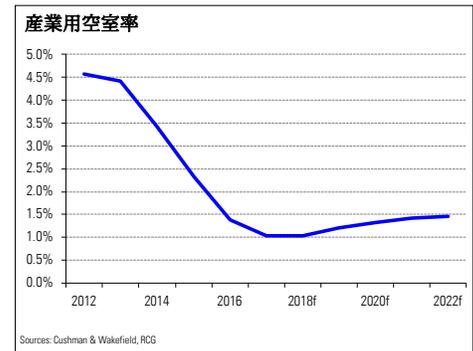
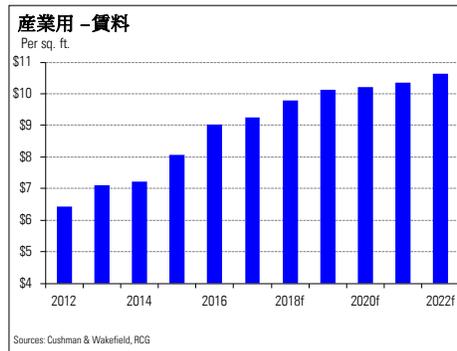
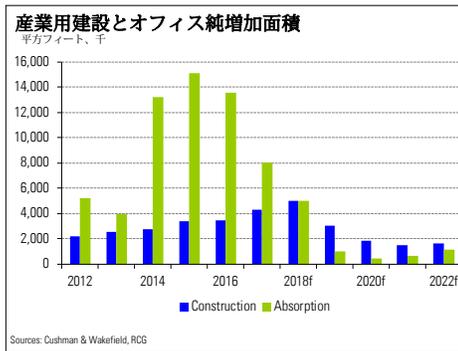
(1) 建設、純増加面積及び賃料上昇率は年初来の数値



## 産業用不動産市場の見通し

製造活動及び港湾作業が産業用スペースへのテナント需要増大に拍車をかけている。市場における利用可能なスペースの大半が時代遅れで、また市場の大部分が開発済みのため、テナントにとっては新規建設が強く望まれている。投資活動は増大している。12か月間の取引額は前年比で21.5%増加し、50億ドル近くに達した。2018年は新規建設が増加し、5百万スクエアフィートと13年来の高水準に達すると見込まれ、さらに2019年は3百万スクエアフィートの供給が予想される。当面、空室率は低下し、1%前半のレンジで推移するだろう。賃料の上昇は全米平均の年4.6%を上回って推移すると予想される。その後、新規供給は徐々に低下し、2021年、2022年は年平均160万スクエアフィートになるだろう。中期的にはテナント需要は弱含むが、それでも利用可能スペースは限られるだろう。またe-コマースが拡大するので、倉庫の「ラスト・ワン・マイル」のニーズを満たすために利用できるような新規建設への需要が中期的には特段に高まるだろう。その結果、空室率は予測期間の終わりに至るまで2%未満にとどまると予想する。賃料上昇は予測期間中強含みで推移すると見込まれるものの、2020年は0.9%に低下し、その後2022年に2.7%へ上昇すると予想される。

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)	
2013-2017e:	3,267.6
2018f-2022f:	2,580.0
賃料上昇率 平均	
2013-2017e:	7.7%
2018f-2022f:	2.9%



### 産業用不動産市場 統計<sup>(1)</sup>

	2014	2015	2016	2017Q2	2017e	2018f	2019f	2020f	2021f	2022f
在庫面積 (平方フィート、千)	1,070,228	1,073,569	1,077,024	1,078,568	1,081,324	1,086,324	1,089,324	1,091,124	1,092,624	1,094,224
新規建設 (平方フィート、千)	2,750	3,341	3,454	1,545	4,300	5,000	3,000	1,800	1,500	1,600
純増加面積 (平方フィート、千)	13,197	15,066	13,574	3,717	8,000	5,000	1,000	400	600	1,100
入居面積 (平方フィート、千)	1,033,525	1,048,590	1,062,165	1,065,881	1,070,165	1,075,165	1,076,165	1,076,565	1,077,165	1,078,265
空室率	3.4%	2.3%	1.4%	1.2%	1.0%	1.0%	1.2%	1.3%	1.4%	1.5%
賃料 (\$/平方フィート)	\$7.22	\$8.05	\$9.01	\$8.98	\$9.25	\$9.77	\$10.12	\$10.21	\$10.36	\$10.64
賃料上昇率	1.8%	11.5%	11.9%	-0.4%	2.6%	5.7%	3.5%	0.9%	1.5%	2.7%

(1) 建設、純増加面積及び賃料上昇率は年初来の数値