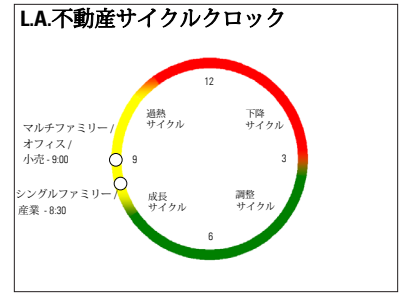


## ロサンゼルス経済の動向

2019年上半期の雇用の伸びは、2018年の1.0%弱の増加に続いて、ほぼ全米平均並みの増加率となった。新規雇用は、教育およびヘルスケアサービス、レジャーおよび娯楽施設サービス、専門技能およびビジネスサービス、建設部門に集中している。金融、情報サービス、商業部門での雇用は減少している。失業率は4%台半ばまで改善した。2019年末までの予想については、雇用増加率は安定推移し、年末は1.3%で終わると見ている。ロサンゼルスでは5万人以上の雇用が増加すると予想しており、その大半は教育およびヘルスケアサービス、専門技能およびビジネスサービス部門で生じるものである。政府および商業部門の失業によって、これらの労働者の増加が一部相殺されるだろう。2020年の雇用の伸びは0.2%に低下すると予測している。2021年には雇用はさらに1.1%減少するだろう。雇用の伸びは、予測期間の最後の2年間は改善し、それぞれ0.8%増、1.6%増となるだろう。本年末までの失業率は4%台半ばのレンジで推移すると予想している。その後、失業率は2020年と2021年にそれぞれ5.1%と6.1%に上昇すると見ているが、2023年にかけて失業率は5.0%に改善するだろう。2019年には5万5千人の住民の転出が予想され、これで19年連続の転出となる。予測期間の残りの4年間を通じて、累計で8万1千人の住民の純減を予想している。世帯形成は、2019年から2023年までに合計で3万戸強を見込んでいる。



### 景気見通し リスク判断

2019f-2020f: 中  
2021f-2023f: 中-高

### 平均雇用増加率

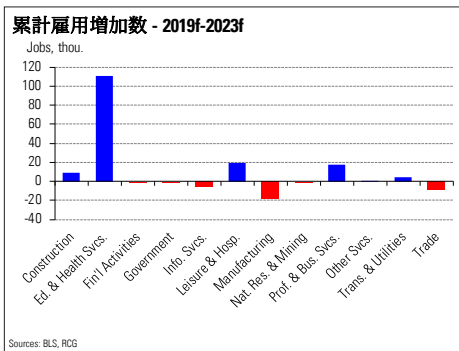
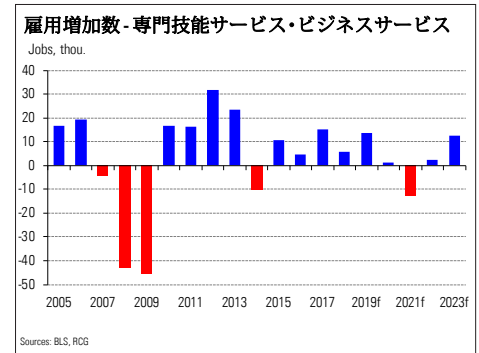
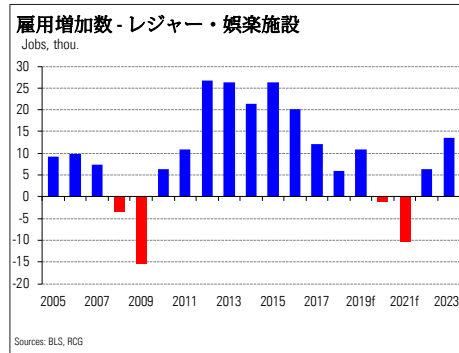
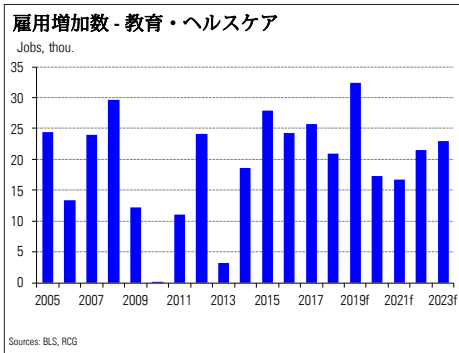
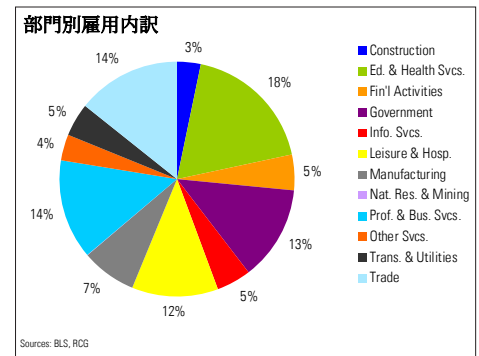
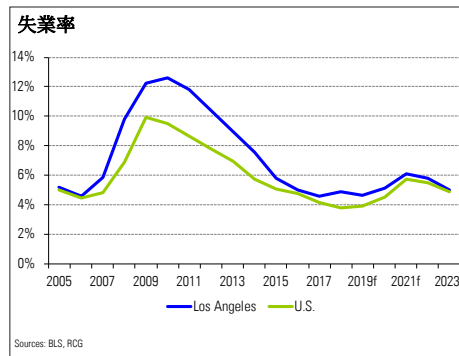
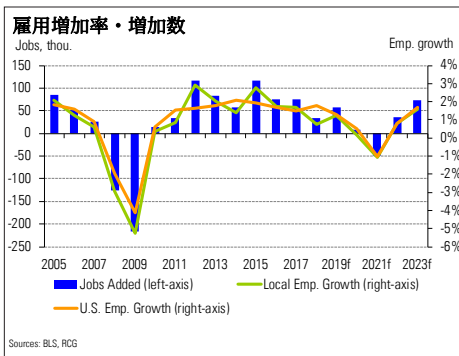
2014-2018: 1.7%  
2019f-2023f: 0.6%

### 雇用者数(単位:千)

2018 4,524

### 人口 (単位:千)

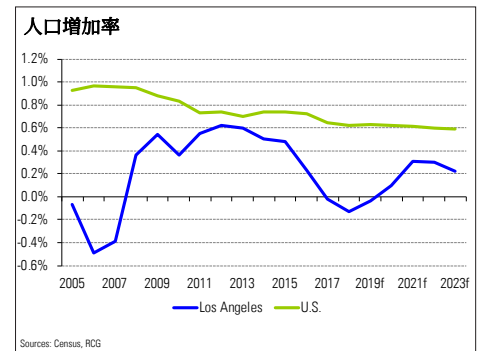
2018 10,106

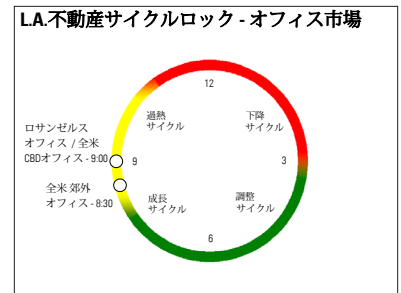


大都市圏：増加雇用数 ランキング

Metro Area	Yr/Yr Abs. Change	Yr/Yr % Change
New York, NY	98,900	1.6%
Dallas, TX	93,200	3.6%
Houston, TX	85,600	2.8%
Chicago, IL	81,100	1.7%
Phoenix, AZ	65,500	3.1%
Los Angeles, CA	62,500	1.4%
Atlanta, GA	52,900	1.9%
Seattle, WA	52,400	3.0%
Orlando, FL	51,400	4.0%
San Francisco, CA	42,000	3.3%

Sources: BLS, RCG

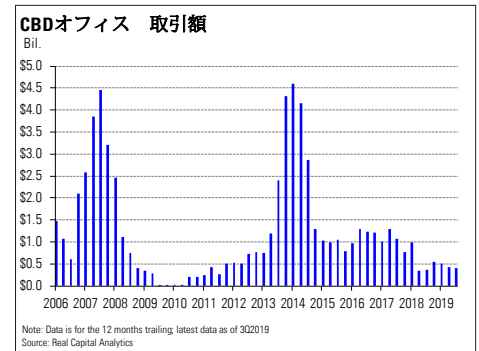
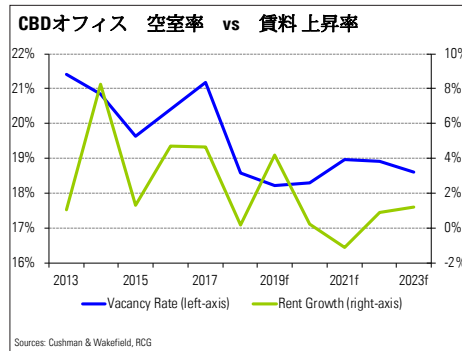
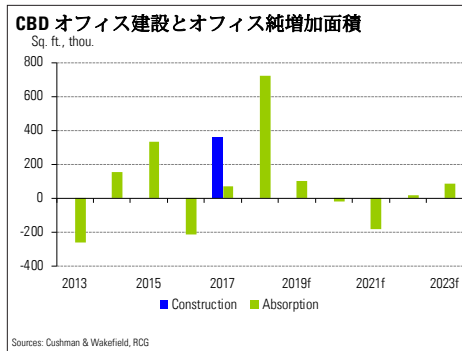




## CBDオフィス市場の見通し

ロサンゼルスCBDオフィス市場は今年上半期を通じて改善した。CBDオフィス市場の空室率は、2018年の18%台半ば、2017年の21%強のレベルから2019年末は18%台前半のレンジにまで低下すると予想している。今後について、経済成長のペースが落ちたとしても、2020年の空室率にさほどの変化はないと見ている。その後、景気の悪化によりCBDオフィスへのテナント需要が抑えられ、その結果空室率は19.0%に上昇すると予想している。予測期間の残りの期間を通じて市場はわずかながらも改善し、2023年の空室率は18%台半ばのレンジへ戻ると見ている。リーシング活動の低下が見込まれることから、賃料の上昇は、2019年の4%強から2020年は0.5%弱のレベルになると見ている。その結果、CBDオフィスの平均募集賃料は2021年に1.1%減少すると見込まれ、その後、2022年と2023年にはわずかにプラスに転じると予想している。供給サイドでは、Financial DistrictからBunker Hillに至るCBDのサブマーケット内において、当面および中期的には目立った新規建物の完成はないと見ている。ただし、既存建物の現代化、テナント要望に応えるためのスペースのフレキシブル化といった古い物件のリノベーションや再利用プロジェクトが継続すると見込まれる。

オフィス市場全体	リスク評価
2019f-2020f:	中
2021f-2023f:	中
<b>CBD</b>	
平均新規建設(平方フィート、千)	
2014-2018:	71.2
2019f-2023f:	0.0
平均賃料上昇率	
2014-2018:	3.8%
2019f-2023f:	1.1%



### オフィス市場全体 統計<sup>(1)</sup>

	2015	2016	2017	2018	2019Q2	2019f	2020f	2021f	2022f	2023f
在庫面積 (平方フィート、千)	196,856	197,771	199,723	200,969	201,042	202,239	204,849	206,249	206,549	206,709
新規建設 (平方フィート、千)	568	915	1,952	1,247	72	1,270	2,610	1,400	300	160
純増加面積 (平方フィート、千)	3,577	1,388	-215	2,181	437	1,400	180	-1,830	425	1,135
入居済み面積 (平方フィート、千)	168,417	169,806	169,591	171,772	172,209	173,172	173,352	171,522	171,947	173,082
空室率	14.4%	14.1%	15.1%	14.5%	14.3%	14.4%	15.4%	16.8%	16.8%	16.3%
賃料 (\$/平方フィート)	\$33.81	\$36.00	\$39.18	\$39.96	\$40.85	\$41.46	\$41.54	\$40.84	\$41.10	\$41.60
賃料上昇率	5.8%	6.5%	8.8%	2.0%	2.2%	3.7%	0.2%	-1.7%	0.6%	1.2%

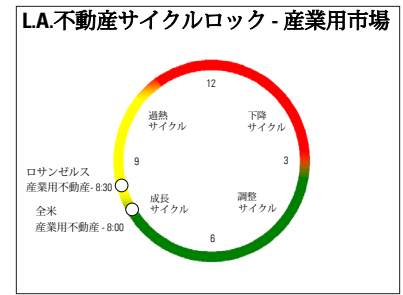
### CBDオフィス市場 統計<sup>(1)</sup>

	2015	2016	2017	2018	2019Q2	2019f	2020f	2021f	2022f	2023f
在庫面積 (平方フィート、千)	27,219	27,219	27,575	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	356	0	0	0	0	0	0	0
純増加面積 (平方フィート、千)	332	-216	70	719	78	100	-20	-185	15	85
入居済み面積 (平方フィート、千)	21,878	21,662	21,732	22,452	22,529	22,552	22,532	22,347	22,362	22,447
空室率	19.6%	20.4%	21.2%	18.6%	18.3%	18.2%	18.3%	19.0%	18.9%	18.6%
賃料 (\$/平方フィート)	\$38.68	\$40.50	\$42.39	\$42.45	\$43.92	\$44.23	\$44.32	\$43.83	\$44.23	\$44.76
賃料上昇率	1.3%	4.7%	4.7%	0.1%	3.5%	4.2%	0.2%	-1.1%	0.9%	1.2%

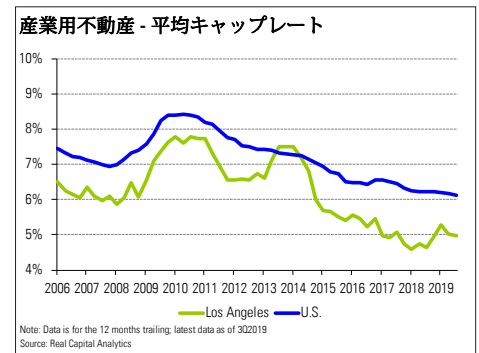
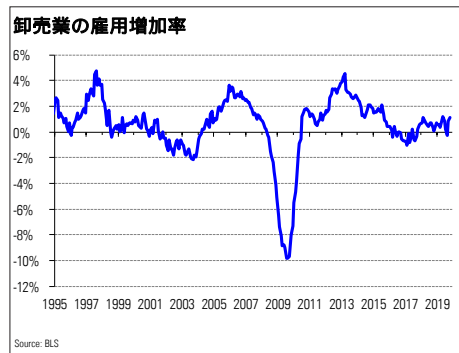
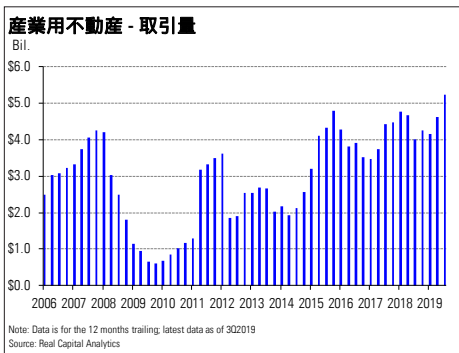
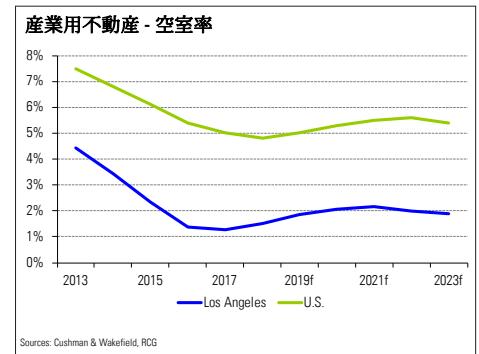
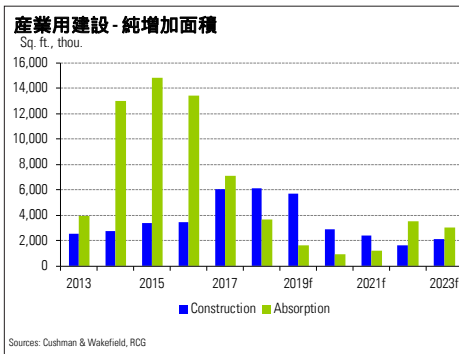
(1) 建設、純増加面積及び賃料上昇率は年初来の数値

## 産業用不動産市場の見通し

中国との継続的な貿易戦争がロスアンゼルス港とロングビーチ港を経由する貿易量に悪影響を及ぼし、また新規供給が増加し続けているにもかかわらず、ロサンゼルス産業用不動産市場は好調である。特に産業用不動産の空室率は極めてわずかに上昇しただけであり、年末まで2%未満にとどまるまらだろう。さらに、平均募集賃料は底堅いペースで上昇を続けており、2018年の11%以上の高騰に続いて、2019年には6%近く上昇するだろう。セグメント別では、倉庫/配送施設が最もタイトで、賃料上昇の大部分を占め、一方、R&D用スペースでは空室率がいくぶん上昇し、賃料の伸びもかなり緩やかとなった。2019年に合計570万平方フィートの新規供給を予想している。その後新規完工のペースは相当落ち込み、2020年は290万平方フィート、2022年は160万平方フィートと予想しており、予測期間の最終年に建設活動はいくぶん活発化すると見ている。域内および全米の景気悪化は、最近の新規供給量と現在の非常にタイトな空室率を考慮すると、今後数年間のリーシング活動の低下につながるだろうが、マーケット指標への影響は少ないと見ている。具体的には、産業用不動産の空室率は2021年に2.2%と予測期間の最高水準にまで上昇するが、2019年末と比較してわずか30bpの増加にとどまり、またこれは2015年の空室率とほぼ同じである。さらに、予測期間全体を通して賃料の上昇率はプラスを維持し、2021年には1.5%まで低下するものの、2023年には4%近くの上昇にまで回復するだろう。



産業用市場	リスク評価
2019f-2020f:	中
2021f-2023f:	中
<b>新規建設 平均 (平方フィート、千)</b>	
2014-2018:	4,330.5
2019f-2023f:	2,940.0
<b>賃料上昇率 平均</b>	
2014-2018:	7.9%
2019f-2023f:	3.3%



### 産業用不動産市場 統計<sup>(1)</sup>

		2015	2016	2017	2018	2019Q2	2019f	2020f	2021f	2022f	2023f
在庫面積	(SF,000)	1,052,788	1,056,242	1,062,262	1,068,350	1,069,327	1,074,050	1,076,950	1,079,350	1,080,950	1,083,050
新規建設	(SF,000)	3,341	3,454	6,020	6,087	977	5,700	2,900	2,400	1,600	2,100
純増加面積	(SF,000)	14,827	13,394	7,083	3,637	-726	1,600	900	1,200	3,500	3,000
入居済み面積	(SF,000)	1,028,259	1,041,653	1,048,737	1,052,374	1,051,648	1,053,974	1,054,874	1,056,074	1,059,574	1,062,574
空室率		2.3%	1.4%	1.3%	1.5%	1.7%	1.9%	2.0%	2.2%	2.0%	1.9%
賃料	(\$/SF)	\$8.05	\$9.01	\$9.25	\$10.30	\$10.73	\$10.91	\$11.20	\$11.37	\$11.67	\$12.12
賃料上昇率		11.5%	11.9%	2.6%	11.4%	4.1%	5.9%	2.7%	1.5%	2.6%	3.9%

(1) 建設、純増加面積及び賃料上昇率は年初来の数値