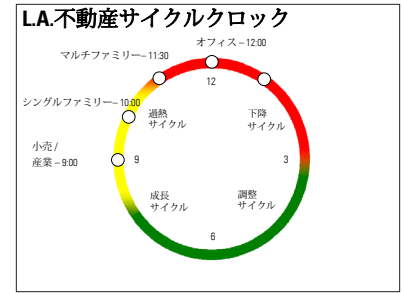


ロサンゼルス経済の動向

ロサンゼルス地域の雇用は2019年に全米とほぼ同率で増加し、またそれ以前の5年間の同地域の平均年間増加率と同じだった。教育およびヘルスケアサービス部門の雇用者の増加は、2019年の雇用増加全体の約50%を占めた。建設部門の雇用者は推定で12,000人以上増加したが、一方で、情報サービスおよび商業部門の雇用は引き続き減少した。失業率は前年比で改善して4%台前半となったが、それでも全米平均の3.5%を上回っている。ロサンゼルス地域からの人口流出は2019年も続いた。2015年以降、23万人以上の住民が同地域を離れている。さらに、同期間中、総人口は4,000人しか増加しておらず、しかもこれは多数の海外からの移住に支えられたものである。2020年、雇用の増加は全米でもまたロサンゼルス地域でも急減するとみられ、レジャーおよび娯楽施設部門での大量の失業者が発生するだろう。また、ホテルや飲食などの産業では大幅な減少に直面するだろう。生産活動の遅れが長引けば、地域にとって重要な娯楽施設関連の雇用も悪影響をこうむると予想される。失業率は2020年には大幅に上昇するとみられる。全米の景気減速によりあらゆる地域で雇用機会が減少しているため、ロサンゼルス地域からの人口流出も2020年前半には大幅に減速し、2022年までは低水準で推移すると予想される。2022年には、雇用と失業率は2024年に向けて緩やかな回復を始めるだろう。



景気見通し リスク判断

2020f-2021f: 高
2022f-2024f: 中

平均雇用増加率

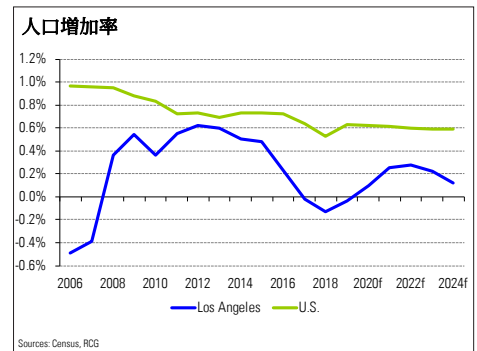
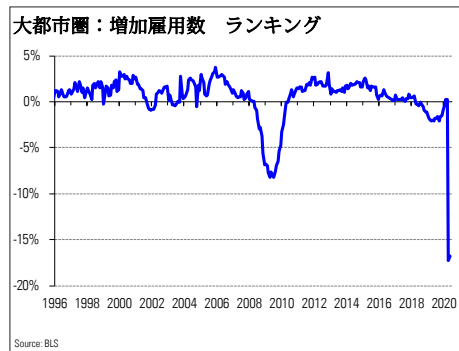
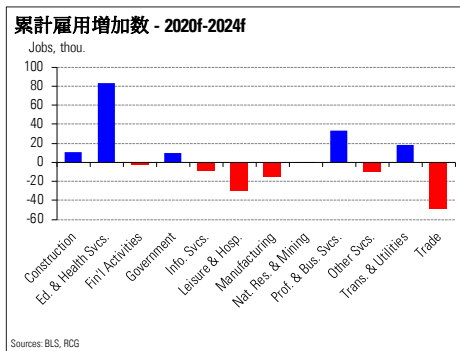
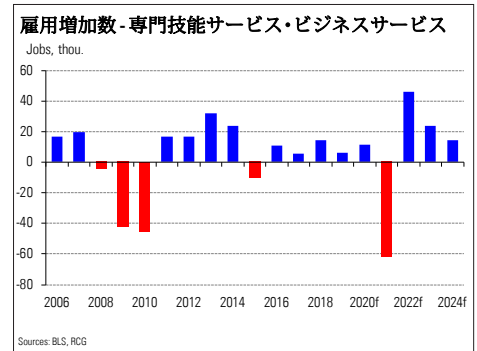
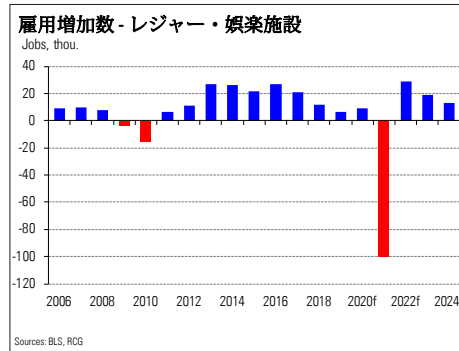
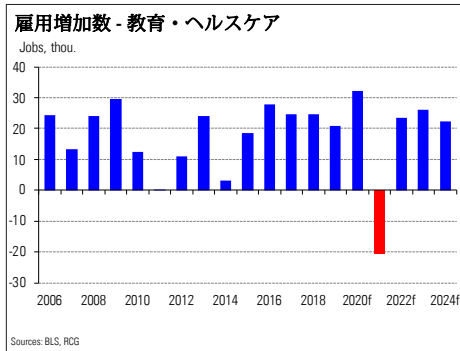
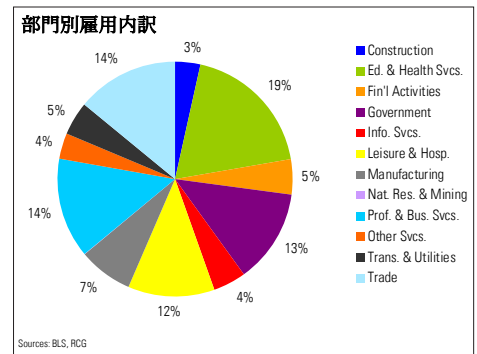
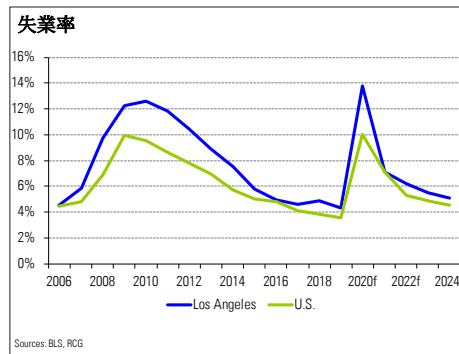
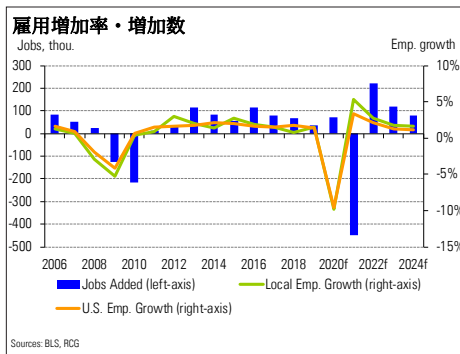
2015-2019: 1.7%
2020f-2024f: 0.3%

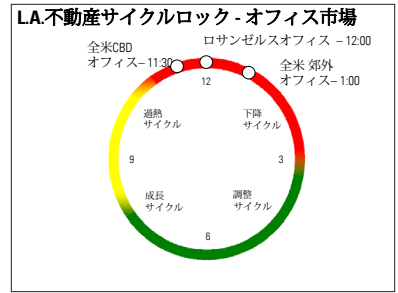
雇用者数(単位:千)

2019 4,590

人口(単位:千)

2018 10,101





CBDオフィス市場の見通し

ロサンゼルスCBDのオフィス市場の市況は2019年を通じ改善した。2019年は新規建設がなかったものの、CBDのオフィスの空室率は14%台半ばで、4年間の年平均とほぼ同じペースで推移した。2019年の平均賃料は4%以上の上昇となり、過去5年間の年平均を上回った。経済状況の悪化により当面のCBDオフィス市場のマーケット指標は制約を受けるとみている。オフィススペースに対するテナント需要は今後2年間減少し、賃料の上昇率は2021年末まで大幅に低下すると予想している。供給面では、Financial DistrictからBunker Hillに至るCBDサブマーケットにおいて、中期的には目立った新規建設の完了はないとRCGでは予想している。しかし、景気低迷下にあっても、古い物件のリノベーションや用途変更による再利用プロジェクトが継続するとみられ、テナントの要望を満たすために、既存物件のいっそうの最新化やフレキシビリティの向上が提供されるものと予想している。空室率は短期的には上昇するものの、その後は回復し始めるとみている。リーシング活動の低下が予想されることから、RCGでは、賃料の上昇は2022年まで弱含みで推移し、その後予測期間の後半2年間は改善に向かうと予想している。

オフィス市場全体 リスク評価

2020f-2021f: 中-高
2022f-2024f: 中

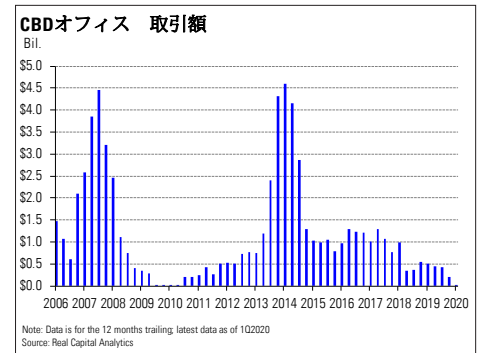
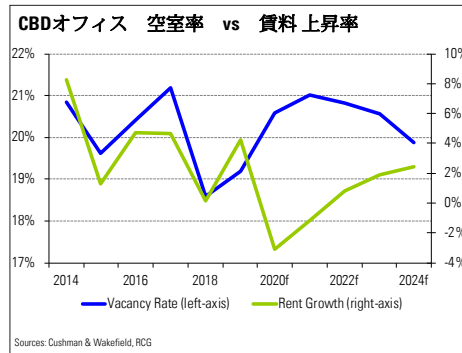
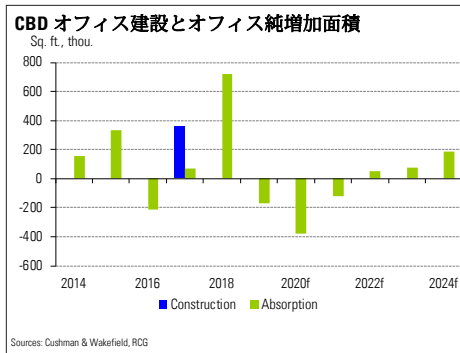
CBD

平均新規建設(平方フィート、千)

2015-2019: 71.2
2020f-2024f: 0.0

平均賃料上昇率

2015-2019: 3.0%
2020f-2024f: 0.2%



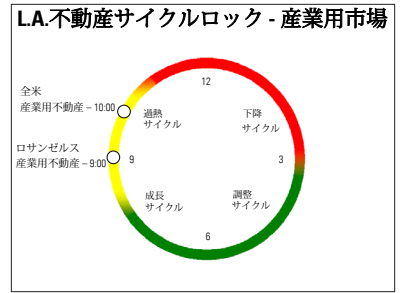
オフィス市場全体 統計⁽¹⁾

	2016	2017	2018	2019Q3	2019e	2020f	2021f	2022f	2023f	2024f
在庫面積 (平方フィート、千)	197,771	199,723	200,969	201,310	200,969	203,968	205,466	206,166	206,566	207,096
新規建設 (平方フィート、千)	915	1,952	1,247	341	0	2,999	1,498	700	400	530
純増加面積 (平方フィート、千)	1,388	-215	2,181	750	140	-2,390	0	890	2,415	3,090
入居済み面積 (平方フィート、千)	169,806	169,591	171,772	172,522	171,912	169,522	169,522	170,412	172,827	175,917
空室率	14.1%	15.1%	14.5%	14.3%	14.5%	16.9%	17.5%	17.3%	16.3%	15.1%
賃料 (\$/平方フィート)	\$36.00	\$39.18	\$39.96	\$40.76	\$40.98	\$39.97	\$39.70	\$40.26	\$41.06	\$42.31
賃料上昇率	6.5%	8.8%	2.0%	2.0%	2.5%	-2.5%	-0.7%	1.4%	2.0%	3.0%

CBDオフィス市場 統計⁽¹⁾

	2016	2017	2018	2019Q3	2019e	2020f	2021f	2022f	2023f	2024f
在庫面積 (平方フィート、千)	27,219	27,575	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	356	0	0	0	0	0	0	0	0
純増加面積 (平方フィート、千)	-216	70	719	88	-170	-380	-120	50	75	185
入居済み面積 (平方フィート、千)	21,662	21,732	22,452	22,540	22,282	21,902	21,782	21,832	21,907	22,092
空室率	20.4%	21.2%	18.6%	18.3%	19.2%	20.6%	21.0%	20.8%	20.6%	19.9%
賃料 (\$/平方フィート)	\$40.50	\$42.39	\$42.45	\$44.33	\$44.24	\$42.87	\$42.35	\$42.69	\$43.50	\$44.55
賃料上昇率	4.7%	4.7%	0.1%	4.4%	4.2%	-3.1%	-1.2%	0.8%	1.9%	2.4%

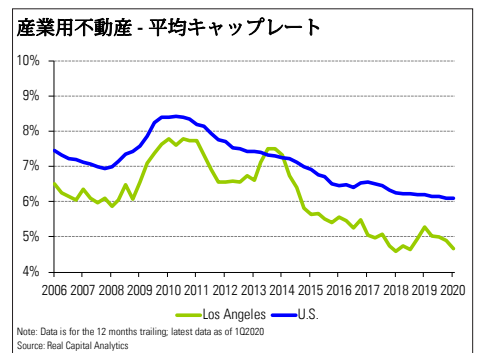
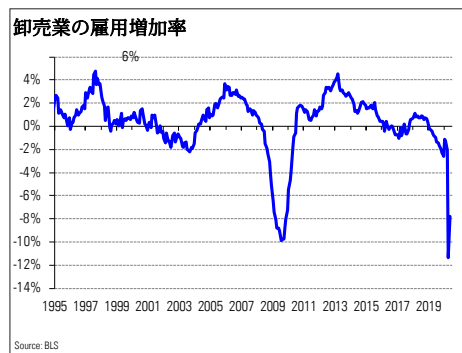
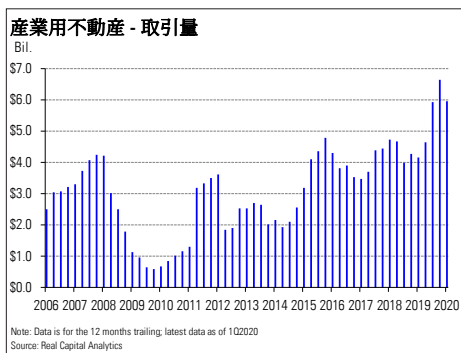
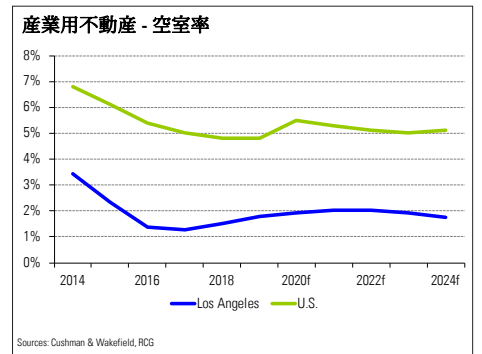
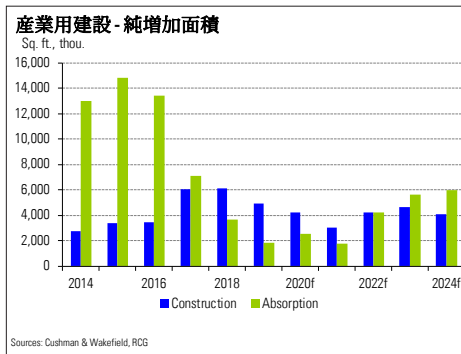
(1) 建設、純増加面積及び賃料上昇率は年初来の数値



産業用不動産市場の見通し

力強い景気拡大により産業用不動産への需要増大が続き、2019年の市場はさらにタイトだった。空室率は2%を下回る水準で推移した。過去2年間で、合計1,100万平方フィートの産業用スペースがロサンゼルス市場に供給された。これらの新規供給のなかで、賃料の上昇は鈍化したとはいえ、6%と堅調に推移した。COVID-19はこれまでのところ、マーケット指標にはほとんど影響を与えていない。2020年第1四半期には、空室率は低下し、平均募集賃料はさらに上昇した。しかし、経済全般の減速に伴い、RCGでは、取引量およびリーシング活動の低下を予想している。短期的には、空室率は上昇に転じ、また賃料の伸びは低下すると予想する。進行中のプロジェクトは2020年中も継続するとみられ、その後は完工のペースは鈍化するだろう。空室率は2022年には回復に転じると予想する。賃料は予測期間中も上昇を続けるものの、最近の動向に比べて伸び率は鈍化するだろう。消費者需要が急激に悪化し、またパンデミックが2020年以降も続くとしても、産業用スペースに対する需要は他のタイプの物件に対する需要とは一線を画すだろう。E-コマースの活動は市場にある程度の安定性をもたらし、またサプライチェーンの混乱を避けるために海外から米国に倉庫を移動させる企業からも需要が高まる可能性がある。さらに先を展望すると、米国の主要な物流拠点の一つとしてのロサンゼルス都市圏の状況は、産業用不動産市場の長期的パフォーマンスにとっての良い兆候を示している。

産業用市場	リスク評価
2020f-2021f:	中
2022f-2024f:	低
新規建設 平均 (平方フィート、千)	
2015-2019:	4,769.2
2020f-2024f:	4,020.9
賃料上昇率 平均	
2015-2019:	8.7%
2020f-2024f:	3.2%



産業用不動産市場 統計⁽¹⁾

	2016	2017	2018	2019Q3	2019e	2020f	2021f	2022f	2023f	2024f
在庫面積 (平方フィート、千)	1,056,242	1,062,262	1,068,350	1,070,581	1,073,292	1,077,497	1,080,497	1,084,697	1,089,297	1,093,397
新規建設 (平方フィート、千)	3,454	6,020	6,087	2,232	4,943	4,204	3,000	4,200	4,600	4,100
純増加面積 (平方フィート、千)	13,394	7,083	3,637	-1,980	1,800	2,500	1,750	4,200	5,600	6,000
入居済み面積 (平方フィート、千)	1,041,653	1,048,737	1,052,374	1,050,394	1,054,174	1,056,674	1,058,424	1,062,624	1,068,224	1,074,224
空室率	1.4%	1.3%	1.5%	1.9%	1.8%	1.9%	2.0%	2.0%	1.9%	1.8%
賃料 (\$/平方フィート)	\$9.01	\$9.25	\$10.30	\$10.92	\$10.92	\$11.34	\$11.55	\$11.75	\$12.17	\$12.79
賃料上昇率	11.9%	2.6%	11.4%	6.0%	6.0%	3.8%	1.9%	1.7%	3.6%	5.1%

(1) 建設、純増加面積及び賃料上昇率は年初来の数値