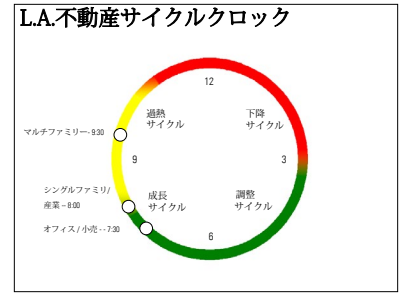


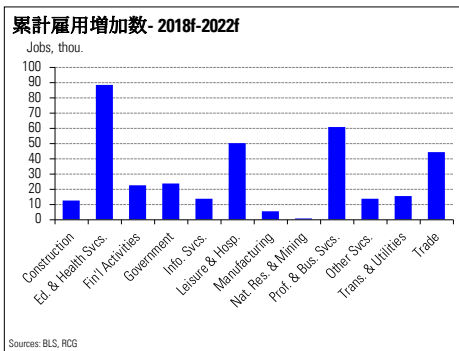
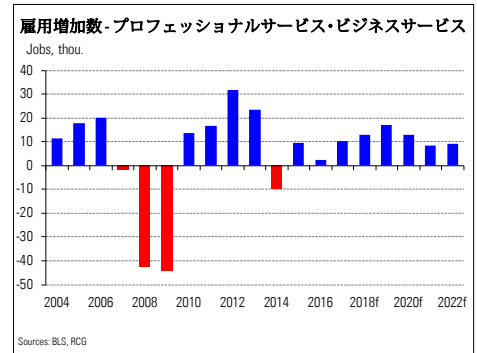
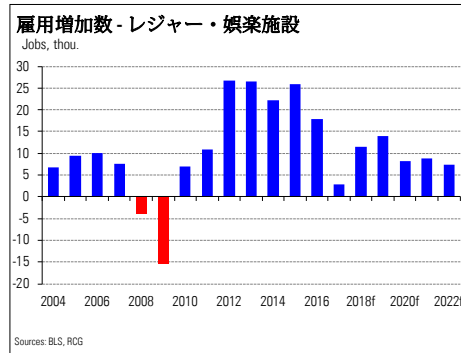
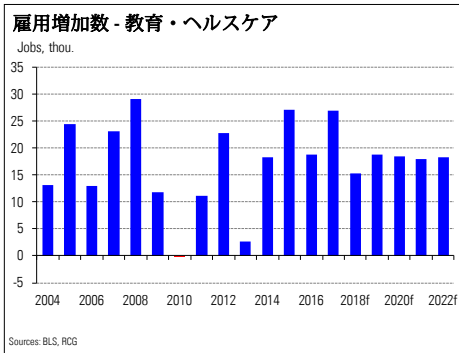
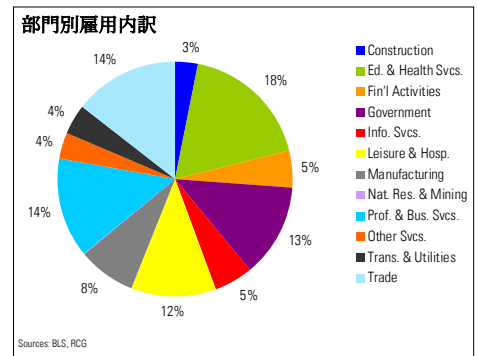
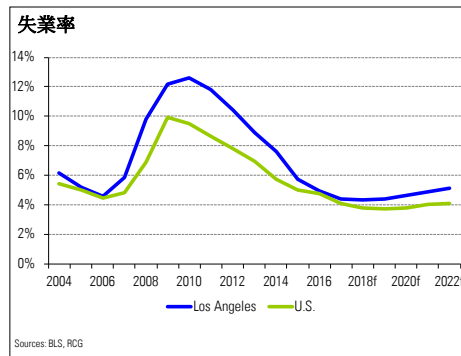
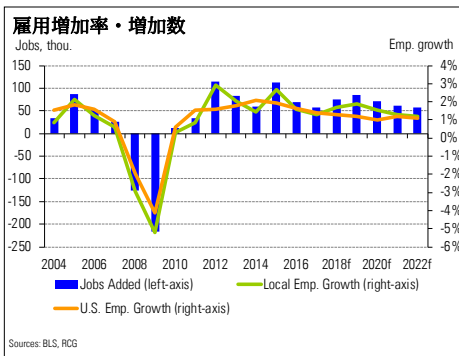
ロサンゼルス経済の動向

雇用は引き続き増加しており、前年比1.3%の緩やかな伸びとなった。雇用増加が加速しているのは、教育及びヘルスケア、情報サービス、金融サービス、専門技術及びビジネスサービスといった部門である。しかしながら、雇用の中心をなす部門の伸び悩みにより、RCGが対象とする他の市場と比べれば給与の伸びは限定的であった。ロサンゼルス経済で雇用の重要な部分を占める娯楽施設部門では、新規雇用がかなり減速しており、また大規模商業部門、政府及び製造業部門では雇用が減少した。製造業及び政府部門の年間の雇用の増加で見ると、ロサンゼルスはRCGが対象とする市場の中でも増加の最も低いグループに属している。失業率はこの20有余年で最低レベルの4.4%に低下、これは全米平均をわずかに30bp上回るに過ぎない。今後を見ると、雇用は緩やかなペースで増加し、当面は若干高めの増加ペースとなるだろう。当面の雇用の伸びは年率1.8%、中期的には1.4%と予想している。予測期間中、域内の雇用増加率は全米の増加率を上回ると見込まれる。失業率は当面1.4%台半ばのレンジで安定推移し、その後2022年に5%台前半のレンジに上昇するだろう。人口流出は2022年まで続くが、その後ほぼ20年間は落ち着いた動きとなるだろう。人口流出のペースは安定的とはいえ、2018年から2022年までは年平均1万9千5百人となるだろう。



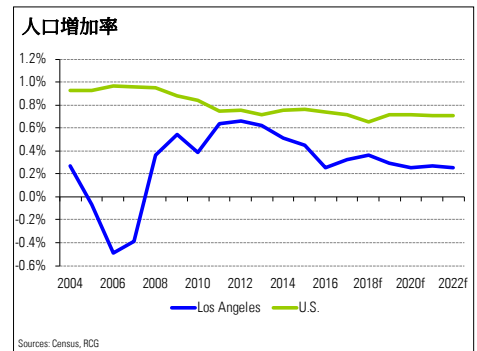
景気見通し リスク判断

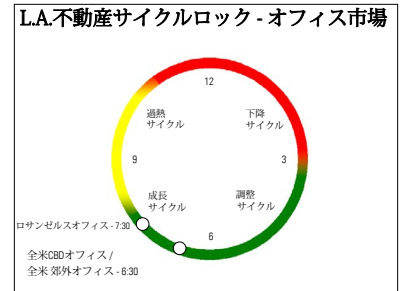
2018f-2019f:	中
2020f-2022f:	中
平均雇用増加率	
2013-2017:	1.8%
2018f-2022f:	1.5%
雇用者数 (単位:千)	
2017	4,461
人口 (単位:千)	
2017	10,170



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	85,400	1.4%
Dallas, TX	62,900	2.5%
Boston, MA	57,000	2.1%
Los Angeles, CA	56,800	1.3%
Atlanta, GA	56,300	2.1%
Washington, DC	55,800	1.7%
Inland Empire, CA	50,100	3.5%
Minneapolis, MN	48,400	2.5%
Houston, TX	47,200	1.6%
Orlando, FL	46,800	3.8%





CBDオフィス市場の見通し

ロサンゼルス以外のオフィス市場とは違い、CBDオフィス市場は最新ビジネスのテナント需要を著しく惹きつけているわけではない。加えて、CBDオフィス市場における従来型のテナント需要も近年弱まっている。その結果、他のロサンゼルス以外のオフィス市場に比べて、CBD市場の諸指標は弱いものとなった。あるビルディングで35万6千スクエアフィートが供給されたが、これは1990年代以来、初の大規模な新規建設であり、空室率の上昇要因となった。空室率はこの12ヶ月で80bp上昇し、21.2%となった。ロサンゼルスはRCGが対象とするCBD市場のなかで空室率が最も高いグループに入っている。しかし、平均募集賃料は上昇を続けており、2年連続で4.7%上昇した。Real Capital Analyticsによると、この12ヶ月間の取引額は前年比37.1%減少し、2017年は約7億6千3百万ドルであった。

今後についてRCGでは、予測期間中のテナント需要は緩やかに推移すると予想している。2022年まで大規模な新規建設の供給は見込まれないため、空室率は改善し、2018年に20.5%、その後2022年までに18.4%になるだろう。平均募集賃料の上昇は2018年の4.4%から2021年の1.5%に鈍化するが、その後2022年には2.0%へ上昇するだろう。

オフィス市場全体 リスク評価

2018f-2019f: 中
2020f-2022f: 中

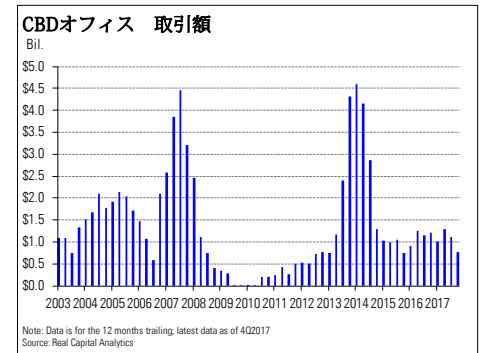
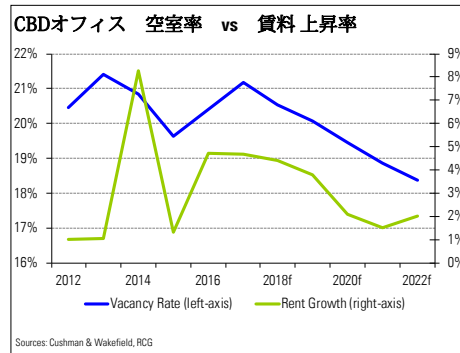
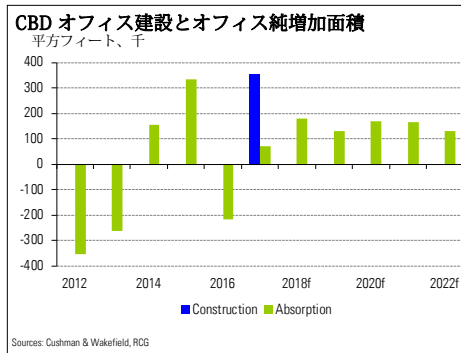
CBD

平均新規建設 (平方フィート、千)

2013-2017: 71.2
2018f-2022f: 0.0

平均賃料上昇率

2013-2017: 4.0%
2018f-2022f: 2.8%



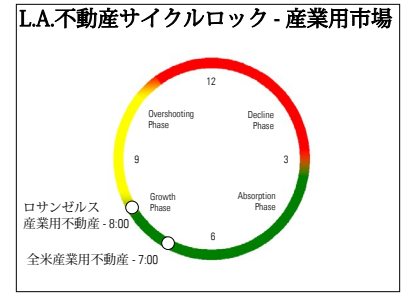
オフィス市場全体 統計⁽¹⁾

	2014	2015	2016	2017Q3	2017	2018f	2019f	2020f	2021f	2022f
在庫面積 (平方フィート,000)	196,229	196,796	197,712	199,589	199,664	201,471	202,464	202,814	202,814	202,984
新規建設 (平方フィート,000)	310	568	915	1,877	1,952	1,807	993	350	0	170
純増加面積 (平方フィート,000)	4,475	3,577	1,385	37	-241	2,465	1,400	755	695	470
入居済み在庫 (平方フィート,000)	164,823	168,400	169,785	169,821	169,543	172,008	173,408	174,163	174,858	175,328
空室率	16.0%	14.4%	14.1%	14.9%	15.1%	14.6%	14.4%	14.1%	13.8%	13.6%
賃料 (\$/SF)	\$32.00	\$33.86	\$36.06	\$38.31	\$39.24	\$40.94	\$42.37	\$43.35	\$44.03	\$45.03
賃料上昇率	4.9%	5.8%	6.5%	6.2%	8.8%	4.3%	3.5%	2.3%	1.6%	2.3%

CBDオフィス市場 統計⁽¹⁾

	2014	2015	2016	2017Q3	2017	2018f	2019f	2020f	2021f	2022f
在庫面積 (平方フィート,000)	27,219	27,219	27,219	27,575	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	356	356	0	0	0	0	0
純増加面積 (平方フィート,000)	155	332	-216	-43	70	180	130	170	165	130
入居済み在庫 (平方フィート,000)	21,546	21,878	21,662	21,620	21,732	21,912	22,042	22,212	22,377	22,507
空室率	20.8%	19.6%	20.4%	21.6%	21.2%	20.5%	20.1%	19.4%	18.8%	18.4%
賃料 (平方フィート)	\$38.18	\$38.68	\$40.50	\$42.17	\$42.39	\$44.26	\$45.94	\$46.90	\$47.61	\$48.56
賃料上昇率	8.3%	1.3%	4.7%	4.1%	4.7%	4.4%	3.8%	2.1%	1.5%	2.0%

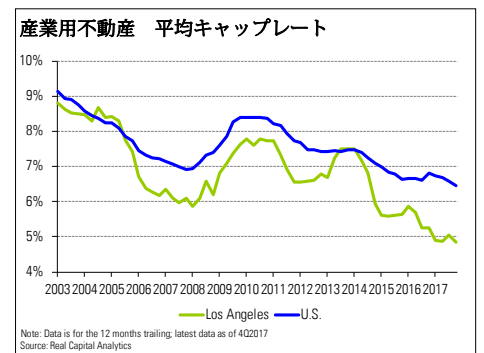
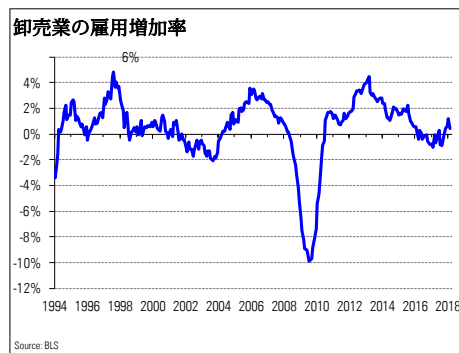
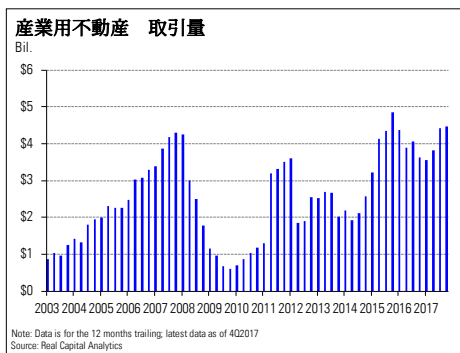
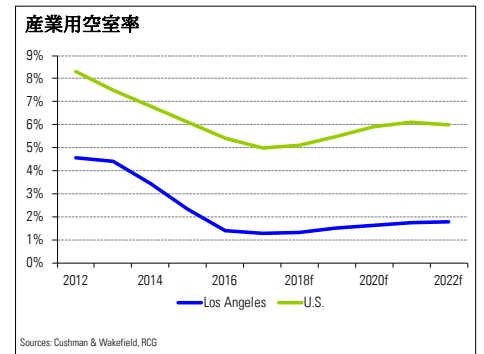
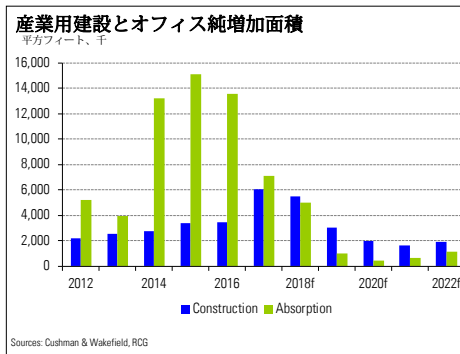
(1) 建設、純増加面積及び賃料上昇率は年初来の数値



産業用不動産市場の見通し

グローバル経済の拡大及び賃金の上昇により、国際間の貿易及び国内消費支出の増大がもたらされている。その結果、ロサンゼルス市の主要な流通中心地では産業用スペースへのテナント需要が増大した。倉庫/流通部門を中心として、新規建設は約6百万スクエアフィートと13年来の高い水準に達した。空室率は2年連続で1%台半ばのレンジで推移し、ロサンゼルスはRCGが対象とする産業用不動産市場のなかで空室率が最も低いグループに属している。平均募集賃料は2.6%の緩やかな上昇となった。産業用スペースのうち特にアップグレードされた施設へのテナント需要により、投資活動の活発化が促進されている。Real Capital Analyticsによると、この12ヶ月間の取引額は前年比23.5%増加し、2017年は約45億ドルとなった。今後についてRCGでは、主に貿易及び消費支出の増加に支えられ、予測期間中は堅調なテナント需要が継続すると見込んでいる。しかしながら、貿易政策の変化にまつわる不確実性がロサンゼルス市の産業用不動産市場へのリスクとなっている。新規建設は予測期間を通じて緩やかとなるだろう。新規供給は、当面は合計約9百万スクエアフィート、中期的には約6百万スクエアフィートと見込まれる。空室率は2022年まで1%台の半ばから後半のレンジで安定推移すると予想される。当面の平均募集賃料は年平均5.2%の増加が見込まれる。その後中期的には賃料上昇は年平均3.2%となるだろう。

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)	
2013-2017:	3,611.7
2018f-2022f:	2,800.0
賃料上昇率 平均	
2013-2017:	7.7%
2018f-2022f:	4.0%



産業用不動産市場 統計⁽¹⁾

	2014	2015	2016	2017Q3	2017	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	1,080,595	1,083,044	1,088,544	1,091,544	1,093,544	1,095,144	1,097,044
新規建設 (平方フィート、千)	2,750	3,341	3,454	3,571	6,020	5,500	3,000	2,000	1,600	1,900
純増加面積 (平方フィート、千)	13,197	15,066	13,574	5,625	7,096	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	1,067,790	1,069,261	1,074,261	1,075,261	1,075,661	1,076,261	1,077,361
空室率	3.4%	2.3%	1.4%	1.2%	1.3%	1.3%	1.5%	1.6%	1.7%	1.8%
賃料 (\$/平方フィート)	\$7.22	\$8.05	\$9.01	\$8.95	\$9.25	\$9.78	\$10.23	\$10.57	\$10.90	\$11.23
賃料上昇率	1.8%	11.5%	11.9%	-0.7%	2.6%	5.7%	4.6%	3.4%	3.1%	3.0%

(1) 建設、純増加面積及び賃料上昇率は年初来の数値。