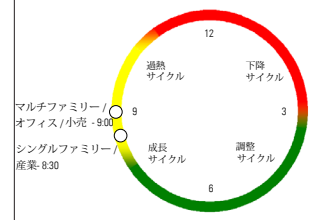


ロサンゼルス経済の動向

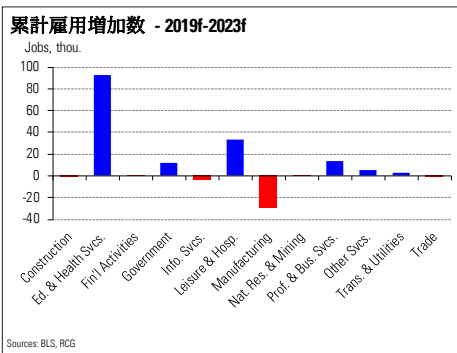
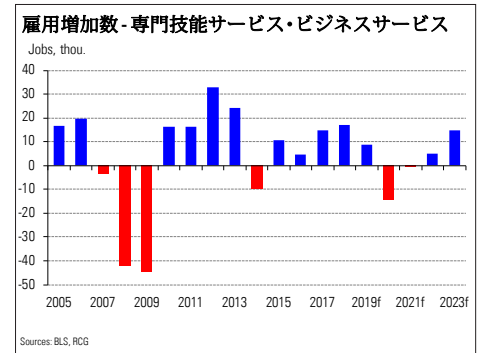
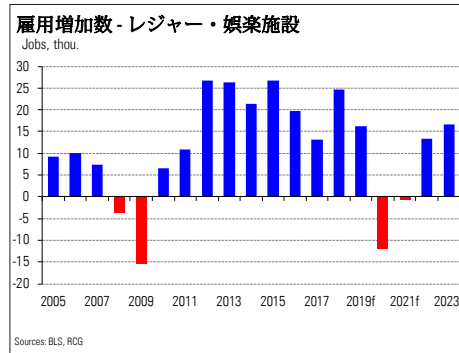
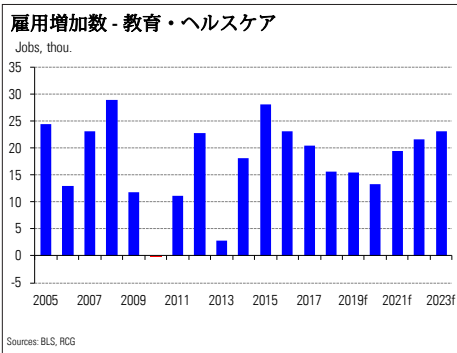
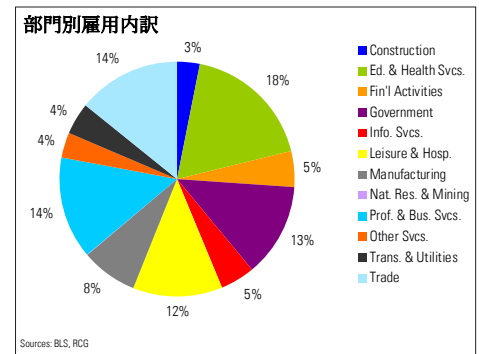
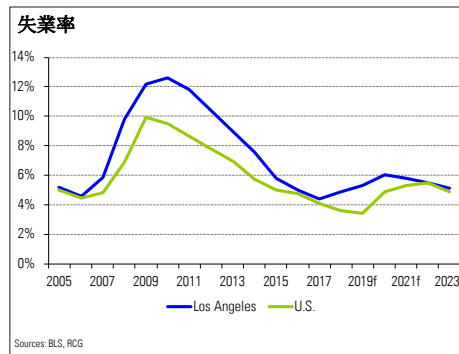
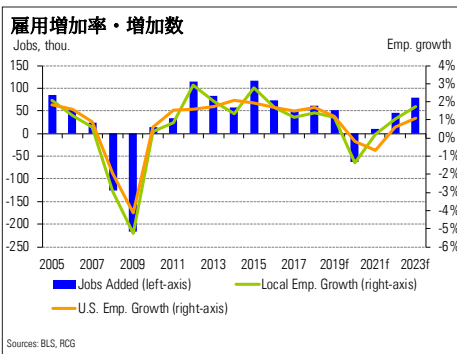
域内の雇用は、レジャー・娯楽施設、教育サービス、ヘルスケアサービスおよび専門技能・ビジネスサービスの部門での新規採用によって、2018年も緩やかなペースで拡大を続けた。その他の部門での雇用はわずかな増加もしくは減少となった。失業率は数十年来の最低水準で推移したが、2018年の最後の数ヶ月は上昇に転じた。2019年には雇用増加のペースがさらに緩やかになるため、失業率は当面上昇を続け、2020年には雇用が減少すると見ている。2021年には景気が安定し、雇用増加率は2021年の0.2%から2023年には1.7%に加速すると予想している。失業率は2020年に6.0%のピークを打ち、その後予測期間の終わりには5.1%に改善すると見込んでいる。人口動向やヘルスケアサービス利用により、予測期間を通じて、教育サービスおよびヘルスケアサービス部門における雇用の着実な増加が引続きサポートされると予想する。これらの部門は期間中の雇用増加の大部分を占めるだろう。向う5年間、専門技能サービス、ビジネスサービス、レジャー・娯楽施設部門の雇用も拡大するだろう。製造業部門の雇用は減少を続けると予想している。近年、生計費上昇を一因として人口流出が増加しているが、予測期間中は落ち着くだろう。人口増加率は中期的には緩やかに上昇するものの、一桁台前半のレンジにとどまると予想している。予測期間中に約4万戸の世帯が新たに形成されるだろう。

LA.不動産サイクルクロック



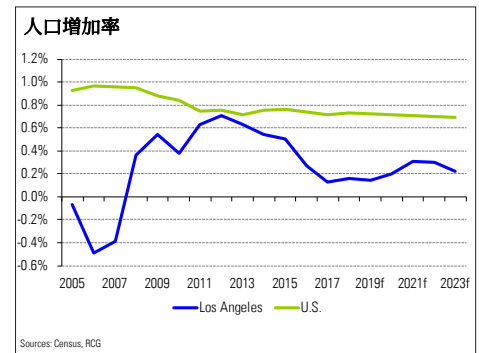
景気見通し リスク判断

2019f-2020f:	中
2021f-2023f:	中
平均雇用増加率	
2014-2018e:	1.7%
2019f-2023f:	0.5%
雇用者数 (単位: 千)	
2018e	4,517
人口 (単位: 千)	
2018e	10,180



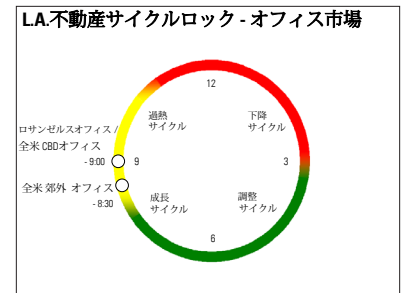
大都市圏：増加雇用数 ランキング

Metro Area	Yr/Yr Abs. Change	Yr/Yr % Change
Houston, TX	128,900	4.3%
Dallas, TX	87,000	3.4%
New York, NY	82,400	1.4%
Phoenix, AZ	74,200	3.6%
Orlando, FL	68,400	5.5%
Atlanta, GA	65,600	2.4%
Washington, DC	65,300	2.0%
Seattle, WA	64,800	3.8%
Boston, MA	55,400	2.0%
Los Angeles, CA	51,400	1.2%



CBDオフィス市場の見通し

2018年のCBD市場（Bunker HillやFinancial District）は改善が続いた。空室率は前年比で200bp以上改善し、今次の拡大期における最低の水準となった。また平均募集賃料も平方フィート当たり42ドル以上で安定推移したが、これは2000年の前回ピークを15%上回っている。銀行、金融および保険会社が大規模なリーシング取引の多くを占めていることには変わりはないが、一方で州政府や共同利用施設のリーシングが目立っている。Arts Districtを含むダウンタウン全域でデベロッパーは積極的だったが、2018年のCBD市場では目立った新規供給はなく、また新しくスタートした開発プロジェクトも年末時点では見られない。取引額もまた限られたものとなり、2018年は5億ドル以下と2010年以来の最低の年間取引額だった。今後については、当面のテナント需要は弱まるものの、マーケットの諸数値は現在のレベルを維持すると予想する。2019年の空室率は18.6%、2020年はわずかに上昇し19.0%と見ている。その後、空室率は2022年までは19%台前半で推移し、2023年に18.7%とやや改善すると予想している。2019年の平均募集賃料は若干上昇するが、2020年には1.0%低下するだろう。中期的な賃料上昇率は年平均0.8%と見ている。募集賃料の水準は予測期間を通じて平方フィート当たり42ドル～43ドルのレンジで推移するだろう。予測期間中に目立った新規供給はないものと見ている。



オフィス市場全体 リスク評価

2019f-2020f: 中
2021f-2023f: 中

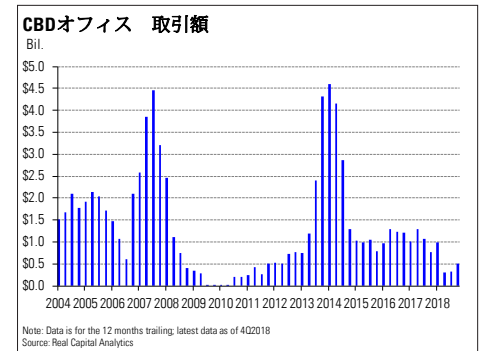
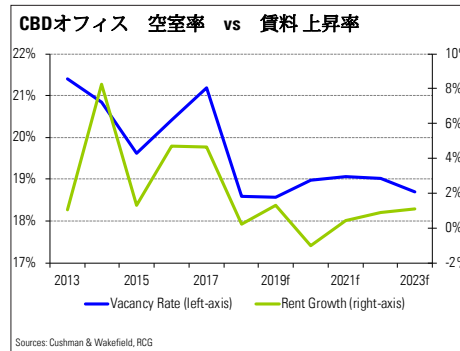
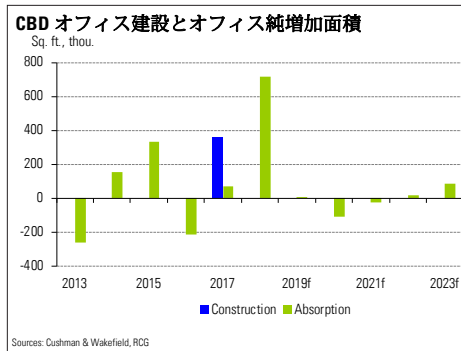
CBD

平均新規建設 (平方フィート、千)

2014-2018e: 71.2
2019f-2023f: 0.0

平均賃料上昇率

2014-2018e: 3.8%
2019f-2023f: 0.5%



オフィス市場全体 統計⁽¹⁾

	2015	2016	2017	2018Q3	2018e	2019f	2020f	2021f	2022f	2023f
在庫面積 (平方フィート、千)	197,124	198,040	199,991	200,831	201,240	202,485	204,235	205,085	205,285	205,445
新規建設 (平方フィート、千)	568	915	1,952	840	1,249	1,245	1,750	850	200	160
純増加面積 (平方フィート、千)	3,585	1,395	-214	499	2,150	825	-1,380	-375	445	745
入居済み面積 (平方フィート、千)	168,640	170,035	169,821	170,320	171,971	172,796	171,416	171,041	171,486	172,231
空室率	14.4%	14.1%	15.1%	15.2%	14.5%	14.7%	16.1%	16.6%	16.5%	16.2%
賃料 (平方フィート)	\$33.83	\$36.03	\$39.21	\$39.90	\$40.00	\$40.73	\$40.02	\$40.03	\$40.29	\$40.90
賃料上昇率	5.8%	6.5%	8.8%	1.8%	2.0%	1.8%	-1.7%	0.0%	0.7%	1.5%

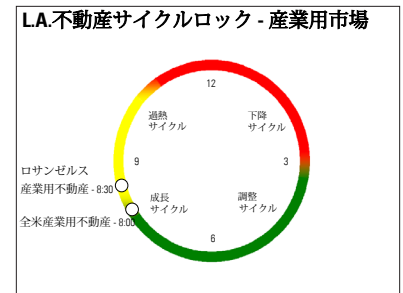
CBDオフィス市場 統計⁽¹⁾

	2015	2016	2017	2018Q3	2018e	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	286	715	5	-110	-25	15	85
入居済み面積 (平方フィート、千)	21,878	21,662	21,732	22,018	22,447	22,452	22,342	22,317	22,332	22,417
空室率	19.6%	20.4%	21.2%	20.2%	18.6%	18.6%	19.0%	19.1%	19.0%	18.7%
賃料 (平方フィート)	\$38.68	\$40.50	\$42.39	\$42.35	\$42.48	\$43.04	\$42.61	\$42.78	\$43.16	\$43.64
賃料上昇率	1.3%	4.7%	4.7%	-0.1%	0.2%	1.3%	-1.0%	0.4%	0.9%	1.1%

(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

2018年は年間を通して貿易摩擦がエスカレートしたものの、ロサンゼルス港およびロングビーチ港の国際取引や貨物取扱量は好調を維持し、ケースによっては記録的水準に達した。関税引上げの可能性を見越して在庫積み増しを行う動きもあり、そのため2019年の取引量が減少するかもしれないが、主要な貿易交渉が解決するなら2019年の取引はまた増加するだろう。全体的に見て、産業用不動産マーケットの諸数値は依然として堅調で、現代的な倉庫および配送センターに対する需要の積み上がりが続いている。2018年の空室率は1%台半ばのレンジで推移し、募集賃料の上昇はこの4年間で三度目の10%越えとなった。2018年の投資活動は弱含んだが、取引額は依然として40億ドル近くに達した。空室率は年末まで1%台半ばのレンジを維持し、募集賃料上昇はやや緩んだものの2019年は好調に推移するだろう。2020年には、地域および全米双方で景気は弱まり、国内消費や地域の産業用テナント需要に悪影響を及ぼすだろうが、マーケットは概して堅調に推移すると予想している。空室率は、2021年にはピークの2.0%まで上昇し、2013年までには1.7%に改善すると見ている。平均募集賃料の伸びは、2010年には最低の0.8%に低下するが、予測期間を通してプラスで推移するだろう。新規建設は、2019年にこの数十年間での新たなピークに達し、その後緩むだろう。2019年の供給面積は860万平方フィートに達すると予想するが、中期的には、平均供給面積は250万平方フィート未満に低下するだろう。



産業用市場 リスク評価

2019f-2020f: 中

2021f-2023f: 中

新規建設 平均 (平方フィート、千)

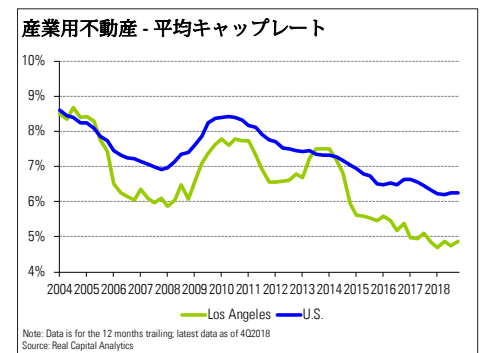
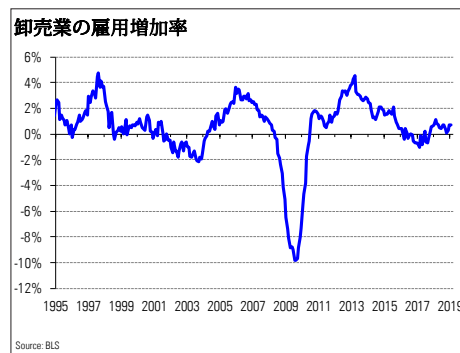
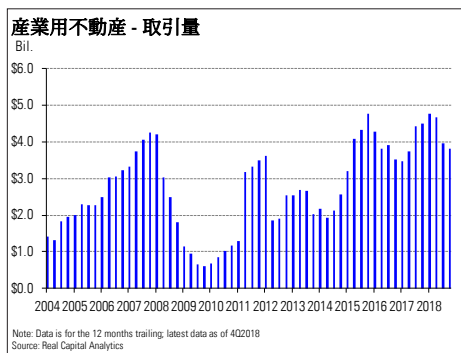
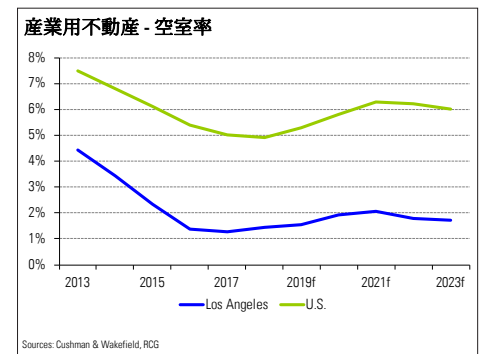
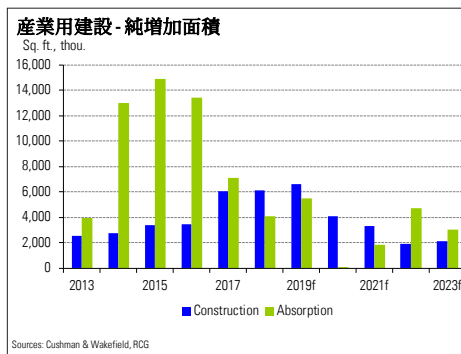
2014-2018e: 4,333.0

2019f-2023f: 3,600.0

賃料上昇率 平均

2014-2018e: 8.1%

2019f-2023f: 2.9%



産業用不動産市場 統計⁽¹⁾

	2015	2016	2017	2018Q3	2018e	2019f	2020f	2021f	2022f	2023f
在庫面積 (平方フィート、千)	1,055,268	1,058,722	1,064,743	1,070,064	1,070,843	1,077,443	1,081,543	1,084,843	1,086,743	1,088,843
新規建設 (平方フィート、千)	3,341	3,454	6,020	5,322	6,100	6,600	4,100	3,300	1,900	2,100
純増加面積 (平方フィート、千)	14,856	13,415	7,085	3,623	4,050	5,500	100	1,800	4,700	3,000
入居済み面積 (平方フィート、千)	1,030,687	1,044,102	1,051,186	1,054,809	1,055,236	1,060,736	1,060,836	1,062,636	1,067,336	1,070,336
空室率	2.3%	1.4%	1.3%	1.4%	1.5%	1.6%	1.9%	2.0%	1.8%	1.7%
賃料 (平方フィート)	\$8.05	\$9.01	\$9.25	\$9.98	\$10.43	\$11.05	\$11.14	\$11.27	\$11.56	\$12.01
賃料上昇率	11.5%	11.9%	2.6%	7.9%	12.8%	5.9%	0.8%	1.2%	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。