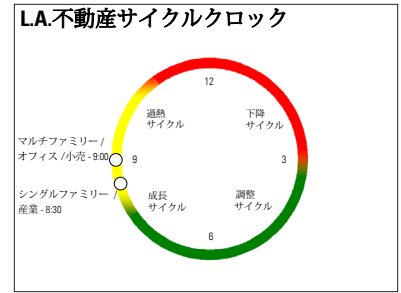


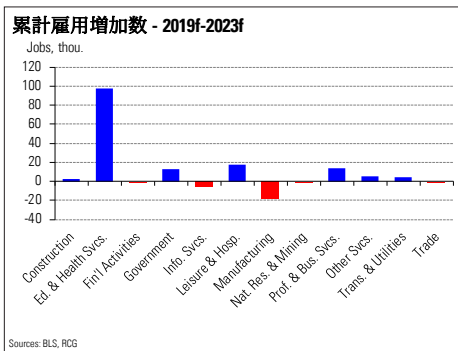
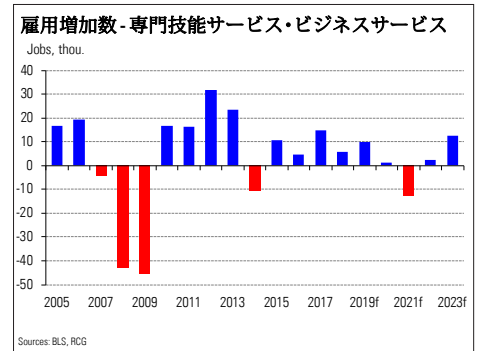
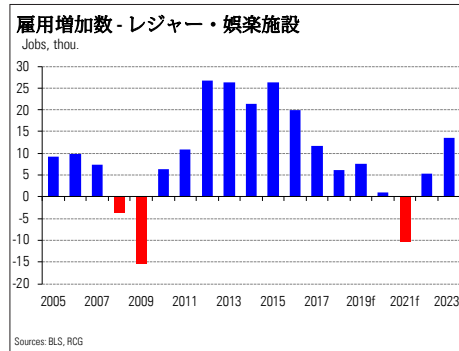
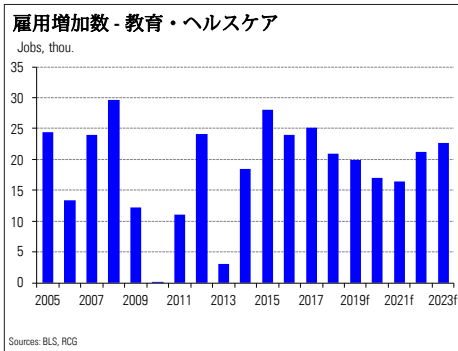
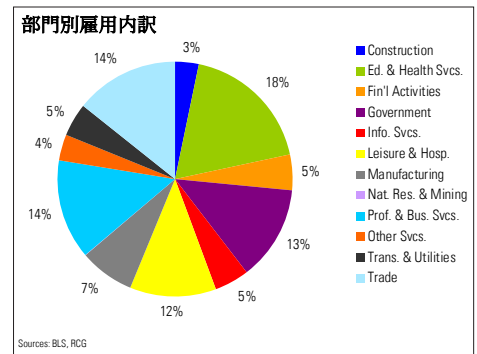
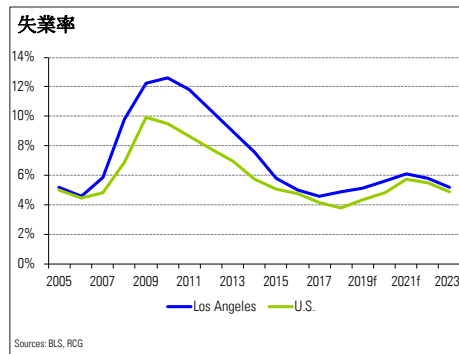
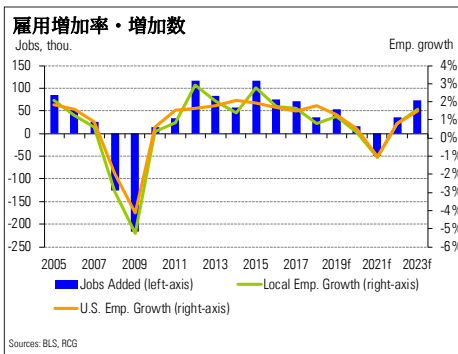
ロサンゼルス経済の動向

雇用増加率は、2018年に1.0%未満に低下した後、2019年の前半は再び加速している。前年に雇用労働者が35,000人増加したが、教育およびヘルスケアサービス部門における21,000人の増加が寄与した。雇用はまた、建設業、専門技能サービス・ビジネスサービス、レジャー・娯楽施設およびその他サービスの各部門において、約5,000人から6,000人増加した。製造業の雇用は5年連続で減少し、また商業、情報サービスおよび金融部門でも減少した。失業率は2018年にわずかに上昇したものの、なお過去最低のレベル近くにとどまっている。人口流出は67,000人にまで増加し、人口は2年連続で緩やかに減少している。2019年の雇用増加率は全体で1.2%になると予想している。今後は、ロサンゼルスを含め、米国の景気が悪化すると見ている。雇用は2020年末あたりで減少し始め、来年の雇用増加はわずかなものになると見込んでいる。2021年のロサンゼルスの雇用は全米における予想と同程度の1.1%減少するが、予測期間の残りの期間を通して回復すると見ている。当面の失業率は徐々に上昇を続け、2021年に6.1%のピークに達するだろう。失業率は予測期間の最終時点では現在の水準付近まで改善すると見られる。人口流出は、当面は年平均45,000人で推移するが、中期的には14,000人のペースに落ち着くだろう。



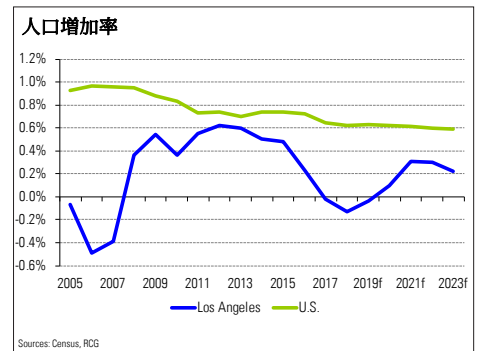
景気見通し リスク判断

2019f-2020f:	中
2021f-2023f:	中
平均雇用増加率	
2014-2018:	1.7%
2019f-2023f:	0.6%
雇用者数(単位:千)	
2018	4,521
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
Houston, TX	74,200	2.4%
New York, NY	74,000	1.2%
Dallas, TX	67,300	2.6%
Phoenix, AZ	64,800	3.1%
Atlanta, GA	53,100	1.9%
Chicago, IL	49,800	1.1%
San Francisco, CA	45,400	3.7%
Seattle, WA	42,400	2.5%
Orlando, FL	41,800	3.3%
Los Angeles, CA	35,200	0.8%



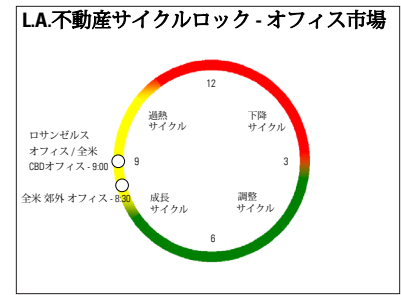
CBDオフィス市場の見通し

CBDの事業環境は引き続き堅調で、2018年末の空室率は今後の拡大局面における最低水準となった。

平均募集賃料は、複数年にわたる急上昇を経て、1平方フィートあたり42ドルを超えるレベルでほぼ横ばいだった。Bunker HillやFinancial Districtを含むCBDにおいては、2018年は目立った新規供給はなく、また建設中の新規プロジェクトもない。旺盛なリース需要は2019年も続いているため、空室率は今後も低下を続けて年末には18.4%になると予想している。また、賃料上昇率は1.3%になると見ている。

その後は、テナント需要は2020年から弱含みに転じ始め、域内および全米景気の全般的スローダウンとともに2021年にはさらに弱まると予想している。2021年の空室率は19.2%に上昇するものの、過去の市場平均の範囲内にとどまるだろう。空室率は2023年までに18.8%に改善すると見ている。

平均募集賃料については、2020年は横ばいで、2021年には約1%低下すると見ている。平均募集賃料は、2022年と2023年には回復するだろう。予測期間中には目立った新規供給はないと見ている。ただし、非従来型のテクノ企業やコワーキングスペースといったテナントはコスト削減のひとつとしてWest Los Angeles市場の代わりにCBDに注目しつつあることから、こうしたテナントニーズを満たすため、歴史のあるビルの改装や環境配慮の再利用プロジェクトによって既存物件の最新化が続くだろう。



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)

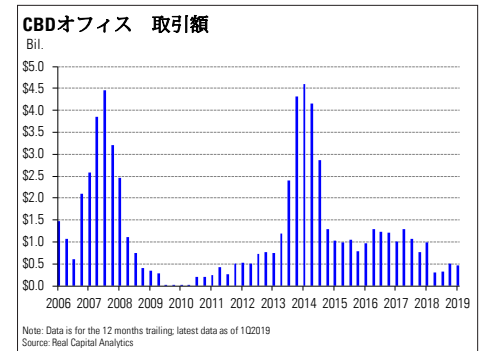
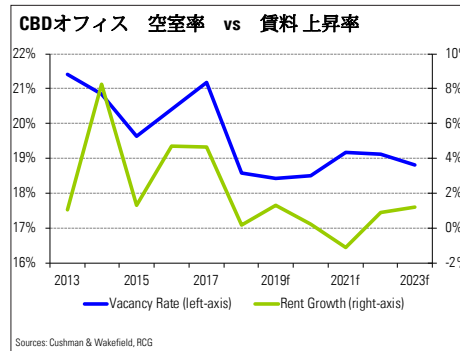
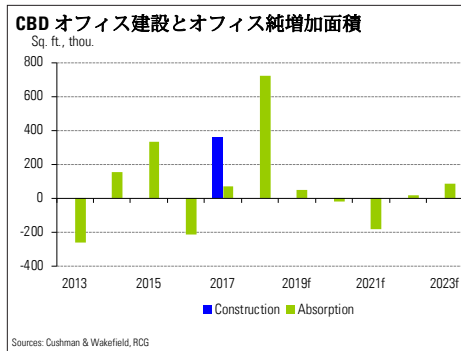
2014-2018: 71.2

2019f-2023f: 0.0

平均賃料上昇率

2014-2018: 3.8%

2019f-2023f: 0.5%



オフィス市場全体 統計⁽¹⁾

	2014	2015	2016	2017	2018	2019f	2020f	2021f	2022f	2023f
在庫面積 (平方フィート、千)	196,557	197,124	198,040	199,991	201,238	202,483	204,233	205,083	205,283	205,443
新規建設 (平方フィート、千)	310	568	915	1,952	1,247	1,245	1,750	850	200	160
純増加面積 (平方フィート、千)	4,468	3,585	1,395	-214	2,185	1,070	40	-1,750	425	1,135
入居済み面積 (平方フィート、千)	165,055	168,640	170,035	169,821	172,007	173,077	173,117	171,367	171,792	172,927
空室率	16.0%	14.4%	14.1%	15.1%	14.5%	14.5%	15.2%	16.4%	16.3%	15.8%
賃料 (\$/平方フィート)	\$31.98	\$33.83	\$36.03	\$39.21	\$40.00	\$40.77	\$40.69	\$40.03	\$40.32	\$40.72
賃料上昇率	4.9%	5.8%	6.5%	8.8%	2.0%	1.9%	-0.2%	-1.6%	0.7%	1.0%

CBDオフィス市場 統計⁽¹⁾

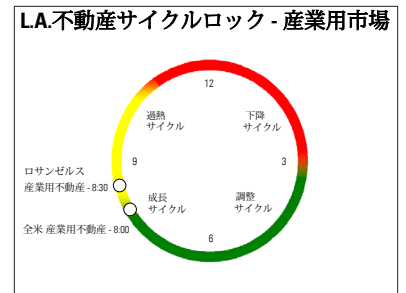
	2014	2015	2016	2017	2018	2019f	2020f	2021f	2022f	2023f
在庫面積 (平方フィート、千)	27,219	27,219	27,219	27,575	27,575	27,575	27,575	27,575	27,575	27,575
新規建設 (平方フィート、千)	0	0	0	356	0	0	0	0	0	0
純増加面積 (平方フィート、千)	155	332	-216	70	719	45	-20	-185	15	85
入居済み面積 (平方フィート、千)	21,546	21,878	21,662	21,732	22,452	22,497	22,477	22,292	22,307	22,392
空室率	20.8%	19.6%	20.4%	21.2%	18.6%	18.4%	18.5%	19.2%	19.1%	18.8%
賃料 (\$/平方フィート)	\$38.18	\$38.68	\$40.50	\$42.39	\$42.45	\$43.00	\$43.09	\$42.61	\$43.00	\$43.51
賃料上昇率	8.3%	1.3%	4.7%	4.7%	0.1%	1.3%	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

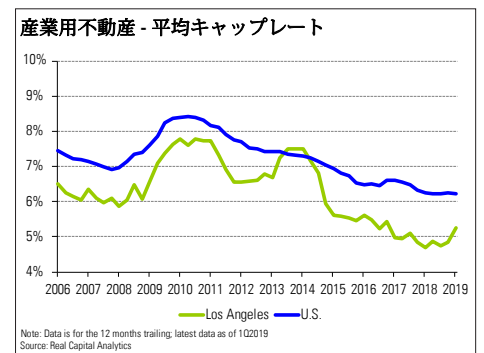
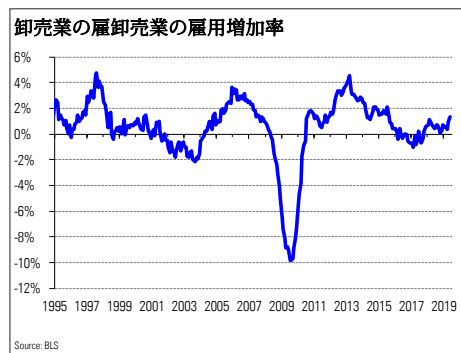
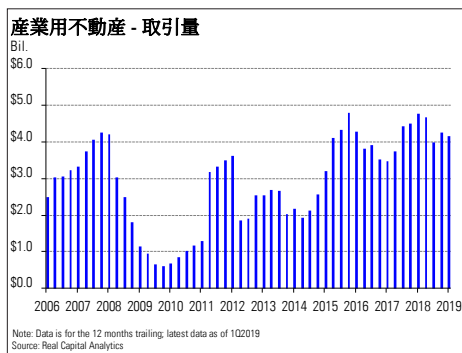
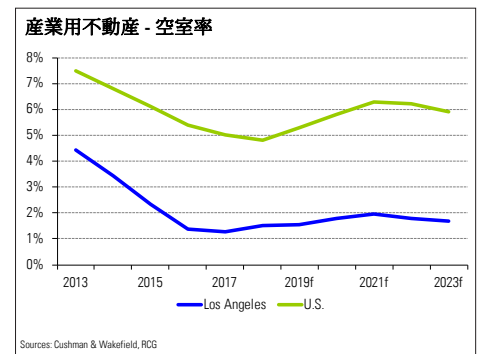
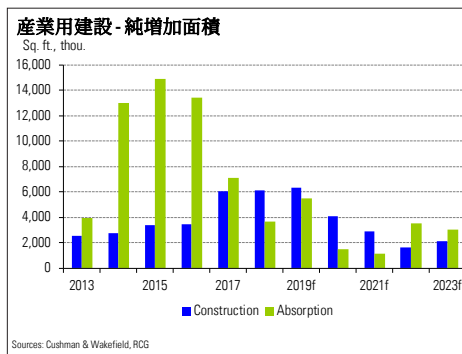
産業用不動産市場の見通し

米国で最大規模のロサンゼルス産業用不動産市場では、2018年から2019年初頭にかけてのマーケット指標は依然として堅調に推移している。しかし最近では、域内の港湾貨物量は中国との貿易戦争の拡大の影響を受け始めている。ロサンゼルス港とロングビーチ港を経由する国際貿易の量は2018年には増加したが、2019年は現在までのところ減少している。2018年、これらの港を経由した国際貿易量の半分を占める中国との貿易は減少したが、中国に替わる他のアジア諸国からの輸入によって一部補完されている。貿易戦争での何らかの解決がなければ、産業用不動産市場の需要の鍵となる港湾貨物量は引き続き悪化すると見ている。しかし、これまでのところ、記録的な施設供給にもかかわらず、マーケット指標は堅調である。空室率は米国最低水準を維持しており、賃料の伸びは2018年には11%以上に達している。

今年は累計でさらに600万平方フィートの新規供給を予想しているが、これらはほとんど消化されるだろう。空室率はわずかながらも上昇し1.6%となり、平均募集賃料はほぼ6.0%上昇するだろう。2020年から2021年にかけては、国内消費と小売支出が縮小すると見られるが、国際貿易の問題よりむしろこのことによって、マーケット指標は若干悪化するだろう。しかしながら、空室率は2020年に2.0%のピークに達した後、2023年までに1.7%に戻るだろう。賃料の伸びは緩やかになるものの、今後5年間を通してポジティブであると見ている。開発は中期的には年平均200万平方フィート程度まで鈍化するだろう。



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)	
2014-2018:	4,330.5
2019f-2023f:	3,400.0
賃料上昇率 平均	
2014-2018:	7.9%
2019f-2023f:	2.8%



産業用不動産市場 統計⁽¹⁾

	2014	2015	2016	2017	2018	2019f	2020f	2021f	2022f	2023f
在庫面積 (平方フィート、千)	1,051,927	1,055,268	1,058,722	1,064,743	1,070,830	1,077,130	1,081,230	1,084,130	1,085,730	1,087,830
新規建設 (平方フィート、千)	2,750	3,341	3,454	6,020	6,087	6,300	4,100	2,900	1,600	2,100
純増加面積 (平方フィート、千)	13,006	14,856	13,415	7,085	3,634	5,500	1,500	1,100	3,500	3,000
入居済み面積 (平方フィート、千)	1,015,830	1,030,687	1,044,102	1,051,186	1,054,820	1,060,320	1,061,820	1,062,920	1,066,420	1,069,420
空室率	3.4%	2.3%	1.4%	1.3%	1.5%	1.6%	1.8%	2.0%	1.8%	1.7%
賃料 (¢/平方フィート)	\$7.22	\$8.05	\$9.01	\$9.25	\$10.30	\$10.91	\$11.04	\$11.11	\$11.40	\$11.84
賃料上昇率	1.8%	11.5%	11.9%	2.6%	11.4%	5.9%	1.2%	0.6%	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。