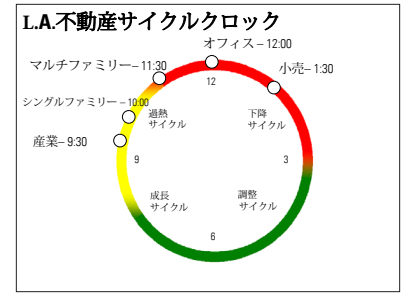


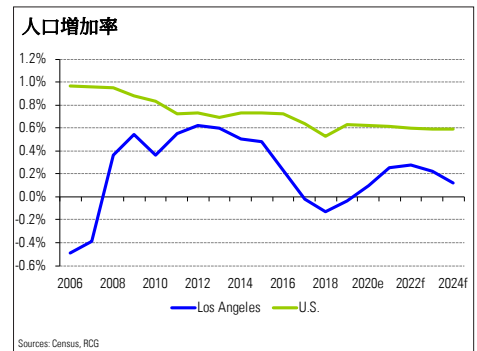
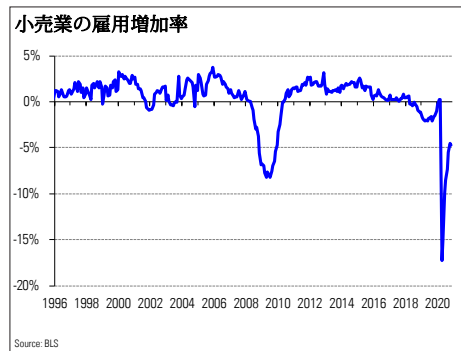
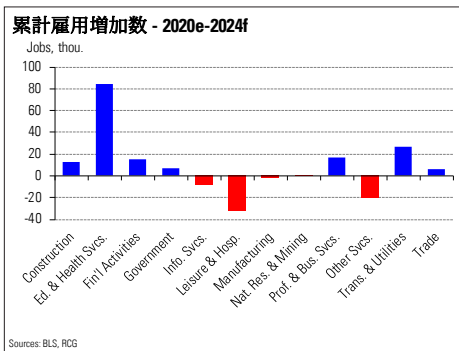
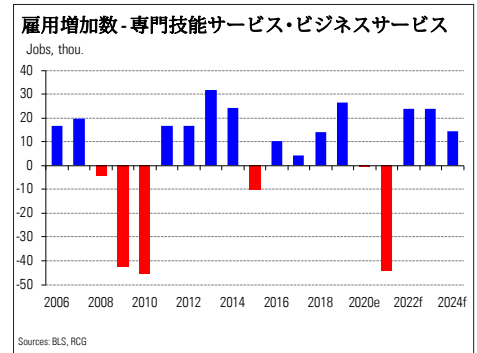
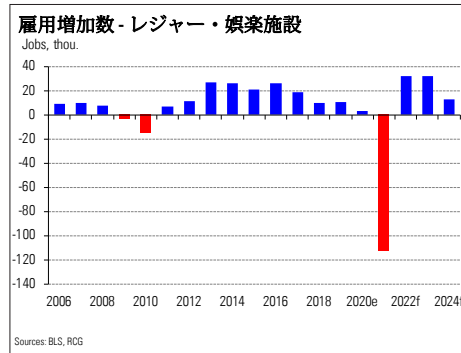
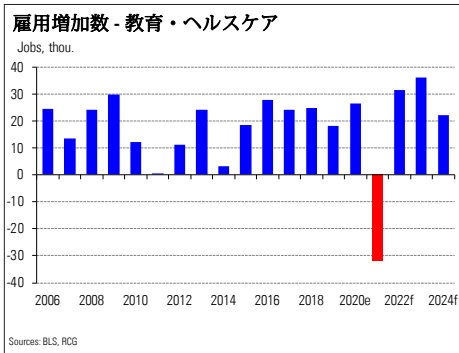
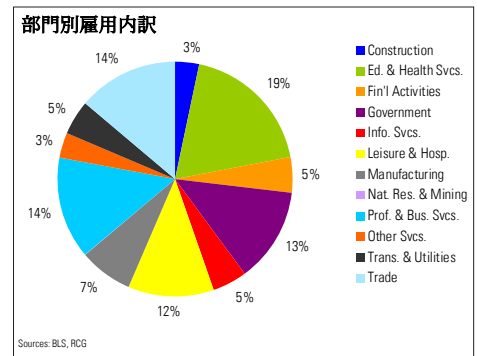
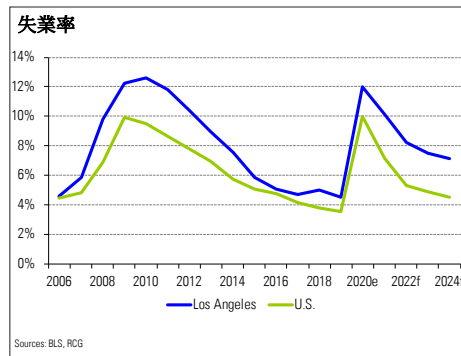
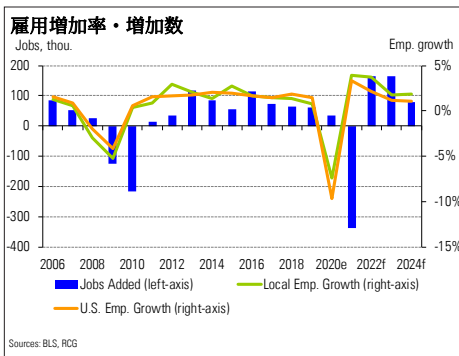
## ロサンゼルス経済の動向

COVID-19パンデミックは、2020年の第2四半期の始めからロサンゼルス経済に影響を与え、雇用は14%近く減少した。第3四半期には雇用の減少は鈍化し始めたものの、9月の失業者は前年比で45万人増加、雇用は9%減少となった。失業者はレジャーおよび娯楽施設部門に集中し、また家計所得7万5,000ドル未満の世帯全般に及んでいる。実際、4月と5月だけで、レジャーおよび娯楽施設部門の従業者は45%近く減少している。ロサンゼルスのハリウッド映画制作は、ソーシャルディスタンスが義務付けられたことで著しい影響を受けた。第2四半期の現場撮影は前年同期比98%減となり、映画やテレビ業界の労働者の大半を占める何千人ものフリーランサーや契約社員に深刻な影響を与えた。失業率は、5月に20%を越すまでに急増、その後第3四半期末には15%未満まで低下している。ロサンゼルスの失業率は、州および全国の失業率を上回って推移している。人口密度が高く、コスト高であるロサンゼルス地域では、以前から住民の転出が始まっていたが、パンデミックにより転出が加速している。長期的にもこの地域からの転出が継続すると予想される。ロサンゼルスの労働市場では、第2四半期には失われた雇用の半分近くを回復したが、ワクチンが一般に容易に接種できるようになった後も、回復への道のりは遠いと予想している。



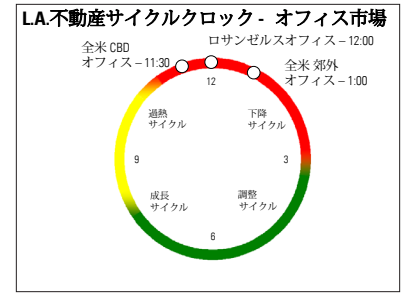
### 景気見通し リスク判断

|                   |        |
|-------------------|--------|
| 2020e-2021f:      | 高      |
| 2022f-2024f:      | 中      |
| <b>平均雇用増加率</b>    |        |
| 2015-2019:        | 1.6%   |
| 2020e-2024f:      | 0.8%   |
| <b>雇用者数(単位:千)</b> |        |
| 2019              | 4,572  |
| <b>人口(単位:千)</b>   |        |
| 2019              | 10,101 |



## CBDオフィス市場の見通し

ロサンゼルスダウンタウンの空室率は2020年第3四半期に約22%に達し、前年同期比で400ベース・ポイントの上昇となった。募集賃料は年初から2%上昇し、一方リーシング活動は低調に推移している。第3四半期の入居可能なサブリースのスペースは前年同期比86%増となっている。SilversteinがU. S. Bank Towerを大幅値下げで購入したことで第3四半期の投資市場は回復を見せた。East Downtownで大規模改修が終了し、約9万平方フィートの新規スペースがCBDに供給されている。今後は、サブリースのスペース大幅な伸びが賃料の下押し要因となることが予想される。有効なワクチンが一般に接種可能になり次第、中期的にはオフィス需要は回復するだろう。



### オフィス市場全体 リスク評価

2020e-2021f: 高  
2022f-2024f: 中

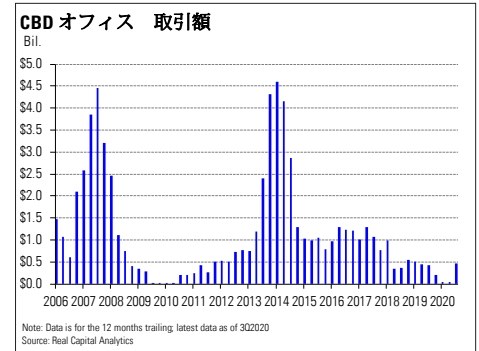
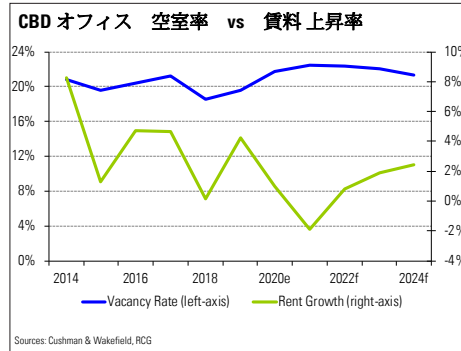
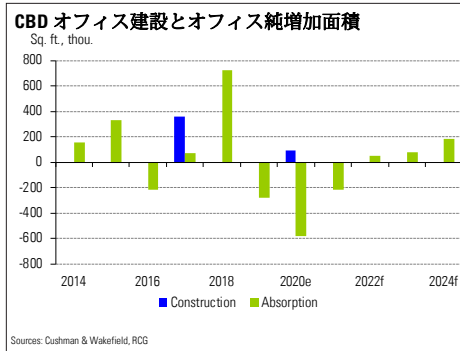
### CBD

#### 平均新規建設 (平方フィート、千)

2015-2019: 71.2  
2020e-2024f: 18.0

#### 平均賃料上昇率

2015-2019: 3.0%  
2020e-2024f: 0.8%



### オフィス市場全体 統計<sup>(1)</sup>

|                   | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    | 2020Q1  | 2020e   | 2021f   | 2022f   | 2023f   | 2024f   |
|-------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 在庫面積 (平方フィート、千)   | 199,965 | 201,917 | 203,163 | 203,832 | 203,994 | 207,141 | 208,422 | 209,122 | 209,522 | 210,052 |
| 新規建設 (平方フィート、千)   | 915     | 1,952   | 1,247   | 669     | 162     | 3,309   | 1,281   | 700     | 400     | 530     |
| 純増加面積 (平方フィート、千)  | 1,394   | -283    | 2,196   | 341     | 1,701   | -910    | -100    | 1,640   | 2,415   | 3,090   |
| 入居済み面積 (平方フィート、千) | 171,696 | 171,413 | 173,609 | 173,950 | 175,651 | 173,040 | 172,940 | 174,580 | 176,995 | 180,085 |
| 空室率               | 14.1%   | 15.1%   | 14.5%   | 14.7%   | 13.9%   | 16.5%   | 17.0%   | 16.5%   | 15.5%   | 14.3%   |
| 賃料 (\$/平方フィート)    | \$35.96 | \$39.14 | \$39.93 | \$40.52 | \$41.89 | \$42.11 | \$42.42 | \$43.09 | \$43.90 | \$45.19 |
| 賃料上昇率             | 6.5%    | 8.8%    | 2.0%    | 1.5%    | 3.4%    | 3.9%    | 0.8%    | 1.6%    | 1.9%    | 2.9%    |

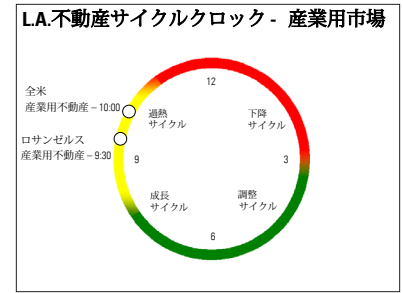
### CBD オフィス市場 統計<sup>(1)</sup>

|                   | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    | 2020Q1  | 2020e   | 2021f   | 2022f   | 2023f   | 2024f   |
|-------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 在庫面積 (平方フィート、千)   | 27,237  | 27,593  | 27,593  | 27,593  | 27,593  | 27,593  | 27,593  | 27,593  | 27,593  | 27,593  |
| 新規建設 (平方フィート、千)   | 0       | 356     | 0       | 0       | 0       | 90      | 0       | 0       | 0       | 0       |
| 純増加面積 (平方フィート、千)  | -216    | 70      | 720     | -279    | 40      | -580    | -220    | 50      | 75      | 185     |
| 入居済み面積 (平方フィート、千) | 21,677  | 21,747  | 22,467  | 22,188  | 22,228  | 21,608  | 21,388  | 21,438  | 21,513  | 21,698  |
| 空室率               | 20.4%   | 21.2%   | 18.6%   | 19.6%   | 19.4%   | 21.7%   | 22.5%   | 22.3%   | 22.0%   | 21.4%   |
| 賃料 (\$/平方フィート)    | \$40.50 | \$42.39 | \$42.45 | \$44.25 | \$44.75 | \$44.69 | \$43.84 | \$44.19 | \$45.03 | \$46.11 |
| 賃料上昇率             | 4.7%    | 4.7%    | 0.1%    | 4.2%    | 1.1%    | 1.0%    | -1.9%   | 0.8%    | 1.9%    | 2.4%    |

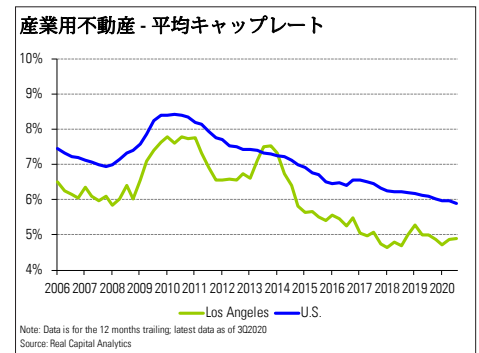
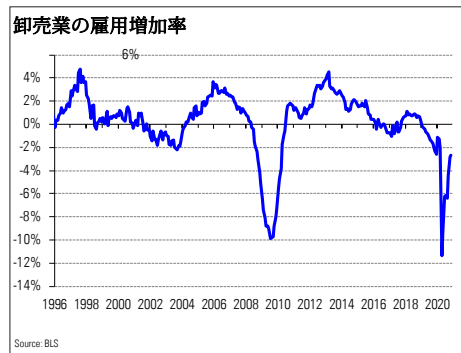
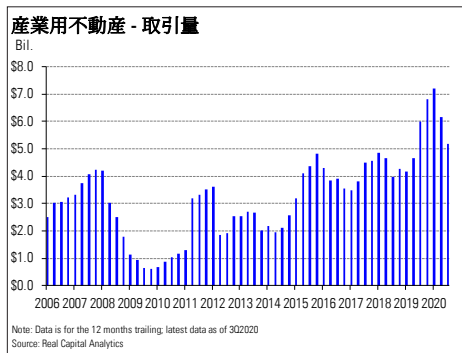
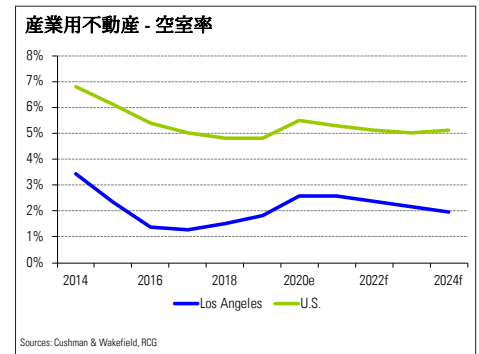
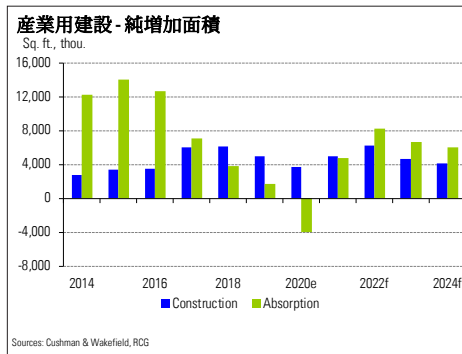
(1) 建設、純増加面積及び賃料上昇率は年初来の数値

## 産業用不動産市場の見通し

Eコマースの指数関数的な成長に牽引され、2020年のロサンゼルス産業用不動産市場は好調に推移した。上半期には輸入量が大幅に減少したものの、第3四半期にはEコマースがアジアからの輸入を2年ぶりの高水準に押し上げた。年間で約260万平方フィートの新規スペースが供給されたが、その大半はSan Gabriel ValleyとNorth Los Angelesに集中している。物流スペースに対する旺盛な需要により、下半期の空室率は3%未満に低下した。賃料全般の伸びは2020年も着実に上昇を続けた。産業用不動産市場は、パンデミック関連の経済的な落ち込みに対しても強さを維持するだろう。Eコマースとラストマイルの物流施設の継続的な増加は、国内の主要な流通拠点の一つであるこの地域の需要とリーシング活動を引き続き長期にわたってさらに後押しするものとみられる。



| 産業用市場                   | リスク評価   |
|-------------------------|---------|
| 2020e-2021f:            | 低-中     |
| 2022f-2024f:            | 低       |
| <b>新規建設平均(平方フィート、千)</b> |         |
| 2015-2019:              | 4,769.2 |
| 2020e-2024f:            | 4,707.5 |
| <b>賃料上昇率平均</b>          |         |
| 2015-2019:              | 8.6%    |
| 2020e-2024f:            | 3.4%    |



### 産業用不動産市場 統計<sup>(1)</sup>

|                   | 2016    | 2017    | 2018    | 2019    | 2020Q1  | 2020e     | 2021f     | 2022f     | 2023f     | 2024f     |
|-------------------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 在庫面積 (平方フィート、千)   | 981,027 | 987,048 | 993,135 | 998,078 | 999,275 | 1,001,715 | 1,006,715 | 1,012,915 | 1,017,515 | 1,021,615 |
| 新規建設 (平方フィート、千)   | 3,454   | 6,020   | 6,087   | 4,943   | 1,198   | 3,638     | 5,000     | 6,200     | 4,600     | 4,100     |
| 純増加面積 (平方フィート、千)  | 12,682  | 7,003   | 3,804   | 1,695   | -1,590  | -4,000    | 4,750     | 8,200     | 6,600     | 6,000     |
| 入居済み面積 (平方フィート、千) | 967,476 | 974,479 | 978,283 | 979,979 | 978,388 | 975,979   | 980,729   | 988,929   | 995,529   | 1,001,529 |
| 空室率               | 1.4%    | 1.3%    | 1.5%    | 1.8%    | 2.1%    | 2.6%      | 2.6%      | 2.4%      | 2.2%      | 2.0%      |
| 賃料 (\$/平方フィート)    | \$9.01  | \$9.25  | \$10.30 | \$10.90 | \$11.01 | \$11.31   | \$11.64   | \$11.84   | \$12.26   | \$12.89   |
| 賃料上昇率             | 11.9%   | 2.6%    | 11.4%   | 5.8%    | 1.1%    | 3.8%      | 2.9%      | 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