

## 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

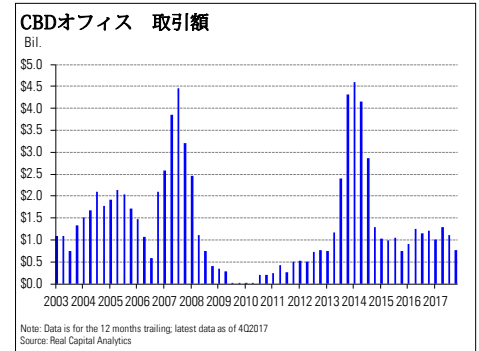
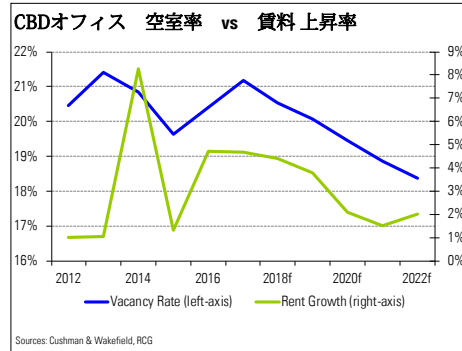
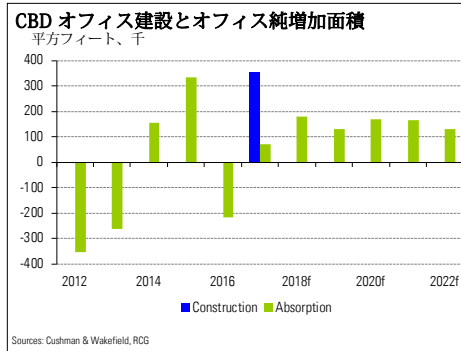
### CBD

#### 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%



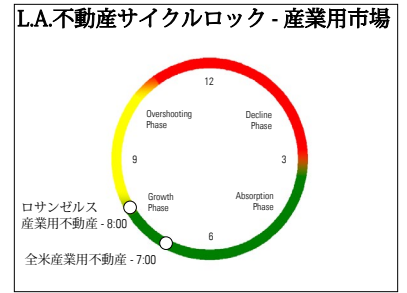
### オフィス市場全体 統計<sup>(1)</sup>

	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<sup>(1)</sup>

	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%

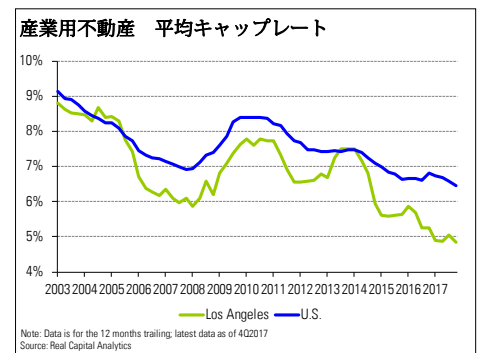
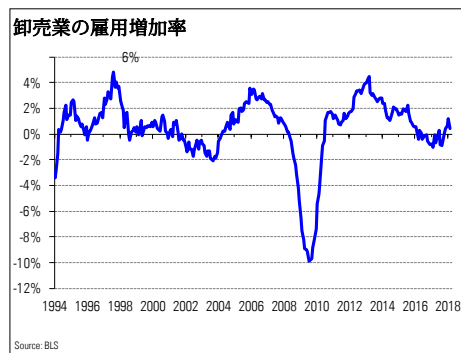
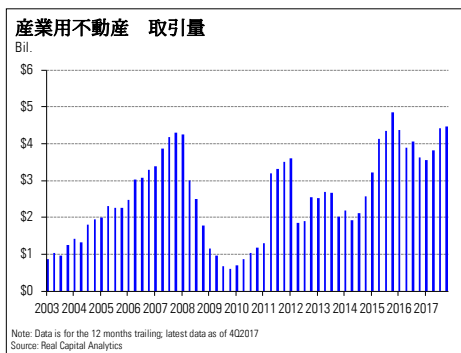
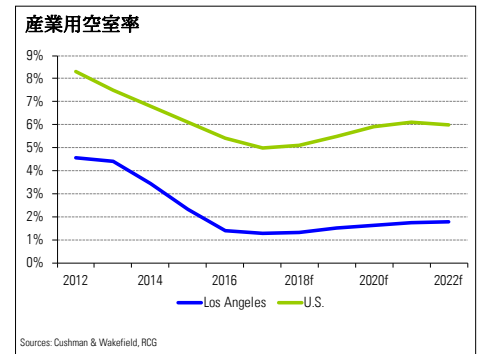
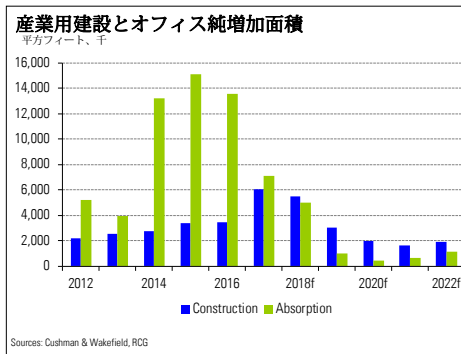
(1) 建設、純増加面積及び賃料上昇率は年初来の数値



## 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、ロサンゼルス等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等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<sup>(1)</sup>

	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。