

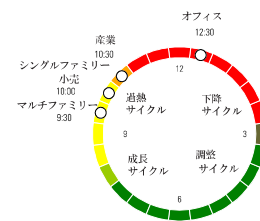
ロサンゼルス経済の動向 現在の状況

- ロサンゼルスは2024年第2四半期時点での雇用者増加率は前年同期比1.2%増とさらに強まった。この増加ペースは全米平均並みであったが、2023年の年間雇用者数の減少からは改善された。
- 雇用増加が最も大きかったのは教育・医療サービス部門であった。この部門は過去12ヶ月間の雇用増加の80%近くを占めた。
- 失業率は1年前に比べ上昇し、5%台半ばに達した。ロサンゼルスは、2024年半ば現在、RCG調査対象市場の中で最も高い地域のひとつである。

今後の見通し

- 当面の雇用増加率は1%前後で堅調に推移すると予測している。特筆すべきは、雇用は業種によってばらつきがあり、複数のセクターで年々雇用が減少すると予想されることである。
- 中期的には、雇用者数の伸びはわずかに増加し、1%台前半で安定すると予想される。
- 失業率は2025年には6%以上に悪化すると予想される。その後、地域経済が予測期間終了にかけて好調になるにつれ、失業率は6%前後で安定するだろう。

L.A. 不動産サイクルクロック



景気見通しリスク判断

2024f-2025f: 中-高
2026f-2028f: 中

平均雇用増加率

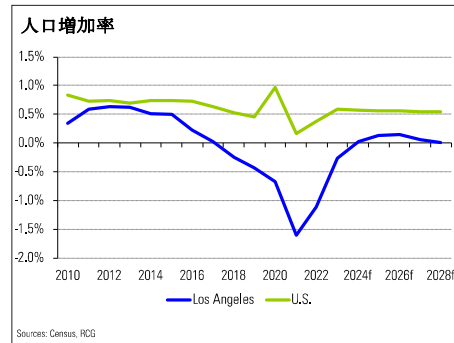
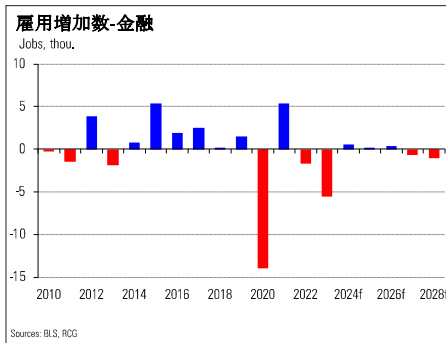
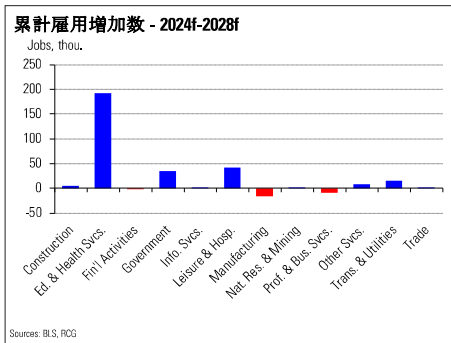
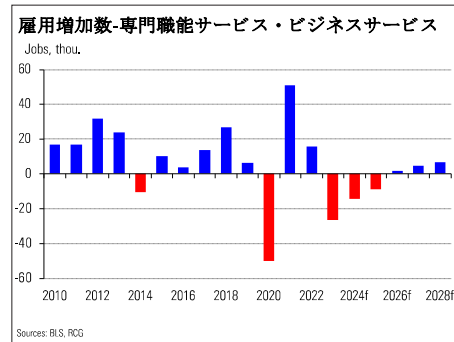
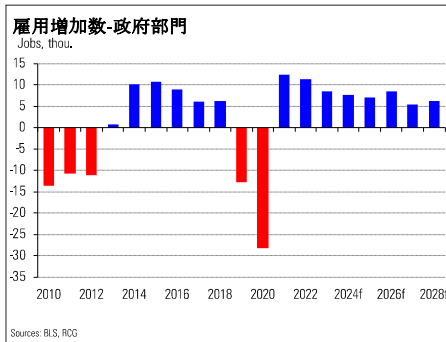
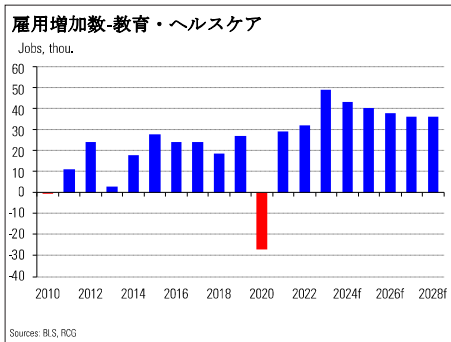
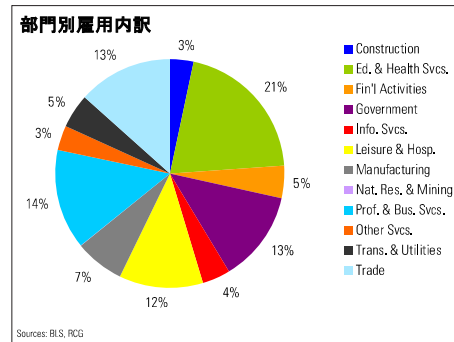
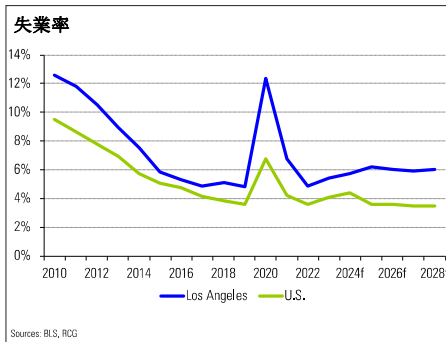
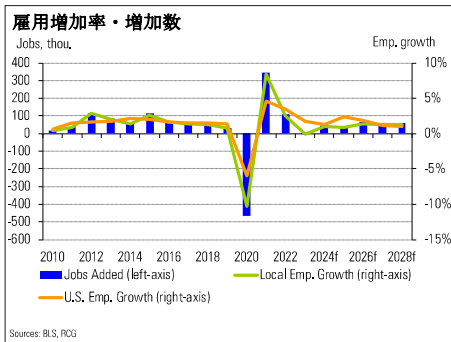
2018-2023: 0.2%
2024f-2028f: 1.2%

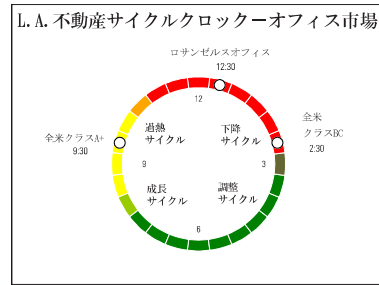
雇用者数(千)

2024 4,539

人口(千)

2023 9,695





CBDオフィス市場の見通し

現在の状況

- ロサンゼルスCBD オフィス市場の空室率は、2024年半ばまで27% 台後半とさらに軟化した。空室率は2023 年末より約150bp上昇した。この上昇率はRCG調査対象のCBD オフィス市場の上位半分に入る高さである。
- 空室率の上昇は、スペースの増加ではなく、主にテナント退去によるものであった。
- 平均募集賃料は比較的安定しており、2024年半ばまで年初来0.2%低下した。平均募集賃料は過去3年間、ほぼ横ばいで推移している。

今後の見通し

- CBDの市況は2026年まで弱含みで推移すると予想している。空室率は28% 台後半まで上昇し、平均募集賃料は2026年までに2023年比で約7%下落すると予想している。
- 予測期間の最後の2年間は、オフィス市場は安定し始めると見ている。空室率は28% 台で推移し、平均募集賃料は毎年比較的堅調に推移すると予想している。
- 全体として、予測期間を通して、CBD はロサンゼルスオフィスマーケットのなかで最も弱い市場だろう。

オフィス市場全体 リスク評価

2024f-2025f: 高
2026f-2028f: 中-高

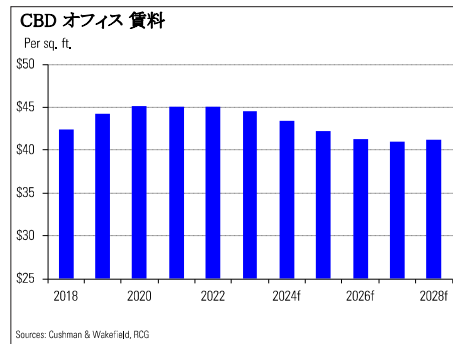
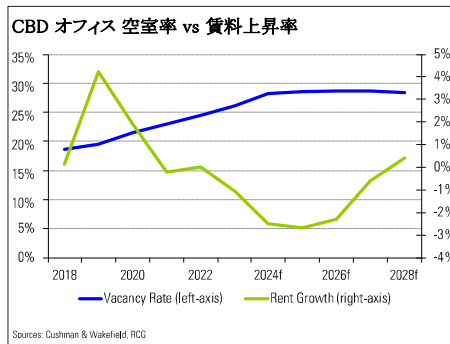
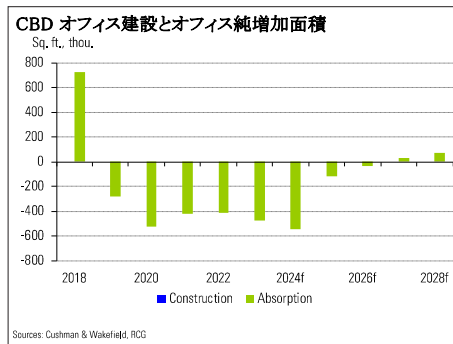
CBD

平均新規建設(平方フィート、千)

2018-2023: 0.0
2024f-2028f: 0.0

平均賃料上昇率

2018-2023: 1.0%
2024f-2028f: -1.5%



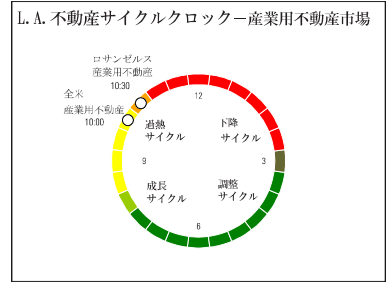
オフィス市場全体 統計⁽¹⁾

	2020	2021	2022	2023	2024Q2	2024f	2025f	2026f	2027f	2028f
在庫面積 (平方フィート、千)	205,523	207,369	209,727	211,801	211,862	212,189	212,650	213,795	214,439	214,549
新規建設 (平方フィート、千)	426	1,845	2,358	2,074	61	388	461	1,145	644	110
純増加面積 (平方フィート、千)	-5,446	-4,957	-1,910	-1,432	-1,024	-1,175	-295	935	1,020	655
入居済面積 (平方フィート、千)	169,515	164,558	162,647	161,215	160,192	160,040	159,745	160,680	161,700	162,355
空室率	17.5%	20.6%	22.4%	23.9%	24.4%	24.6%	24.9%	24.8%	24.6%	24.3%
賃料 (\$/平方フィート)	\$43.66	\$44.11	\$44.80	\$43.62	\$43.39	\$42.81	\$41.69	\$41.27	\$41.63	\$42.27
賃料上昇率	7.8%	1.0%	1.6%	-2.6%	-0.5%	-1.9%	-2.6%	-1.0%	0.9%	1.5%

CBDオフィス市場 統計⁽¹⁾

	2020	2021	2022	2023	2024Q2	2024f	2025f	2026f	2027f	2028f
在庫面積 (平方フィート、千)	27,797	27,797	27,797	27,797	27,797	27,797	27,797	27,797	27,797	27,797
新規建設 (平方フィート、千)	0	0	0	0	0	90	0	0	0	0
純増加面積 (平方フィート、千)	-529	-421	-411	-475	-415	-550	-120	-35	25	70
入居済面積 (平方フィート、千)	21,823	21,402	20,990	20,515	20,101	19,965	19,845	19,810	19,835	19,905
空室率	21.5%	23.0%	24.5%	26.2%	27.7%	28.2%	28.6%	28.7%	28.6%	28.4%
賃料 (\$/平方フィート)	\$45.10	\$45.00	\$45.00	\$44.52	\$44.43	\$43.41	\$42.24	\$41.26	\$41.02	\$41.18
賃料上昇率	1.9%	-0.2%	0.0%	-1.1%	-0.2%	-2.5%	-2.7%	-2.3%	-0.6%	0.4%

(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

現在の状況

- ロサンゼルス産業用不動産の空室率は2024年前半まで弱含みで推移した。空室率は2023年末の3.0%から4.5%に上昇した。空室率は、2022年に底を打って以来着実に上昇している。
- 注目すべきは、空室率の上昇が主に新規プロジェクトの完成によるものであったことである。
- 平均募集賃料は年初来7%低下し、現在のこの市場の弱さを浮き彫りにしている。

今後の見通し

- 今後は、すでに進行中のプロジェクトが稼働し始めるため、当面の市況はさらに悪化するものと思われる。空室率は2025年にピークの5.5%まで上昇すると予想する。
- 建設中の新規プロジェクトの大半は、居住地区に近いロサンゼルス北部か、ロサンゼルス国際空港や港に近いロサンゼルス南部に集中している。
- 予測期間の後半には、市況の回復が始まるだろう。空室率は徐々に低下し、賃料の上昇は2028年まで加速していくと見ている。

産業用市場リスク評価

2024f-2025f: 低-中

2026f-2028f: 低

新規建設 平均(平方フィート、千)

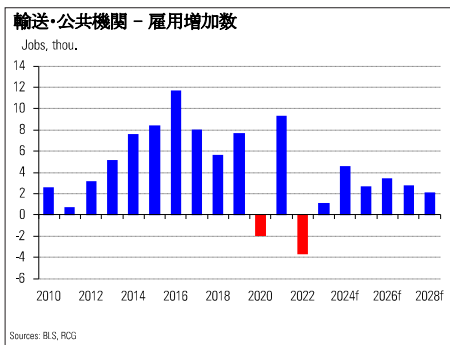
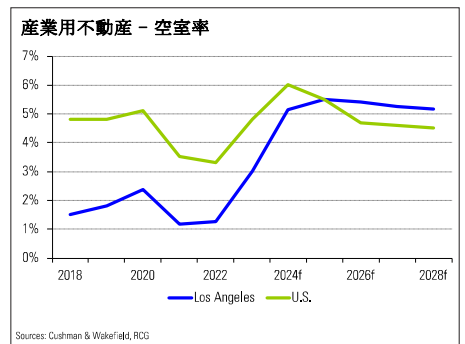
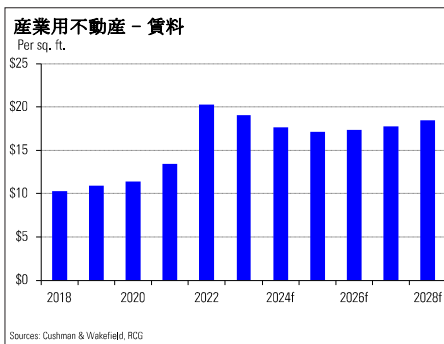
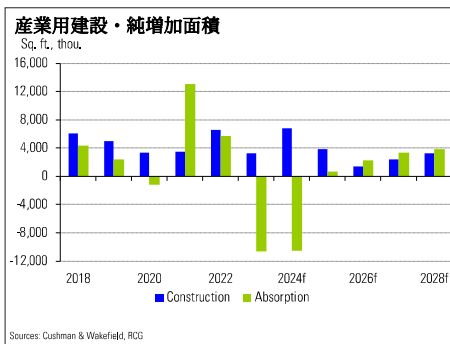
2018-2023: 4,313.2

2024f-2028f: 3,548.9

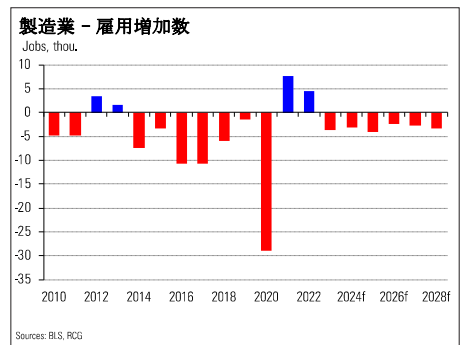
賃料上昇率 平均

2018-2023: 14.7%

2024f-2028f: -0.6%



Metro Area	Vac. Rate	Metro Area	Vac. Rate
Honolulu, HI	1.9%	Hartford, CT	3.7%
Albuquerque, NM	2.3%	Ft. Lauderdale, FL	3.8%
Nashville, TN	3.0%	Detroit, MI	3.9%
Cleveland, OH	3.1%	Louisville, KY	4.1%
Colorado Springs, CO	3.1%	Kansas City, MO	4.2%
Orange County, CA	3.2%	Los Angeles, CA	4.5%
St. Louis, MO	3.3%	Chicago, IL	4.5%
Ventura, CA	3.4%	Jacksonville, FL	4.8%
Richmond, VA	3.5%	Nassau-Suffolk, NY	4.8%
San Francisco, CA	3.6%	Baltimore, MD	4.9%
U.S.	5.9%		



産業用不動産市場 統計⁽¹⁾

	2020	2021	2022	2023	2024Q2	2024f	2025f	2026f	2027f	2028f
在庫面積 (平方フィート、千)	784,255	787,767	794,300	797,530	801,775	804,375	808,275	809,675	812,075	815,275
新規建設 (平方フィート、千)	3,347	3,513	6,533	3,230	4,245	6,845	3,900	1,400	2,400	3,200
純増加面積 (平方フィート、千)	-1,251	13,105	5,725	-10,707	-8,222	-10,500	600	2,200	3,400	3,900
入居済面積 (平方フィート、千)	765,538	778,643	784,369	773,662	765,440	763,162	763,762	765,962	769,362	773,262
空室率	2.4%	1.2%	1.3%	3.0%	4.5%	5.1%	5.5%	5.4%	5.3%	5.2%
賃料 (\$/平方フィート)	\$11.44	\$13.36	\$20.22	\$19.09	\$17.76	\$17.61	\$17.11	\$17.30	\$17.77	\$18.48
賃料上昇率	5.3%	16.8%	51.3%	-5.5%	-7.0%	-7.8%	-2.8%	1.1%	2.7%	4.0%

(1) 建設、純増加面積及び賃料上昇率は年初来の数値