

ロサンゼルス経済の動向

現在の状況

- 2024年秋時点で、ロサンゼルスの就業者数は前年比1.4%増加した。この増加率は全国平均と同水準ではあるものの、2023年の雇用減少からは改善している。
- 雇用の増加は教育・医療サービス部門で最も顕著で、過去12カ月間の雇用純増の約60%を占めている。
- 失業率は前年から上昇し、6.0%に達した。2024年秋時点で、ロサンゼルスの失業率はRCG対象市場の中で10指に入る高い水準となった。

今後の見通し

- 雇用増加は予測期間を通じて1%前半で安定すると予測されるが、業種ごとに採用のペースにはばらつきがあるだろう。
- 失業率は2025年に6%台半ばまで悪化する見通しだが、その後予測期間の終盤にかけて、地域経済の回復に伴い、改善すると予想する。
- 2025年初頭の山火事の影響の大きさは不確定だが、建設業や観光業を含む地域経済のさまざまな分野に影響を及ぼす可能性がある。

L. A. 不動産サイクルクロック



景気見通しリスク判断

2024e-2026f: 中-高
2027f-2029f: 中

平均雇用増加率

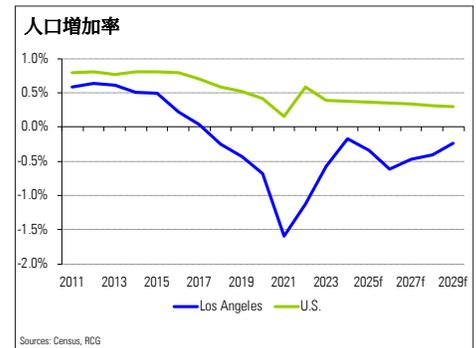
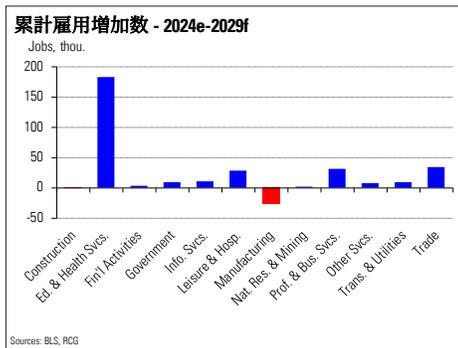
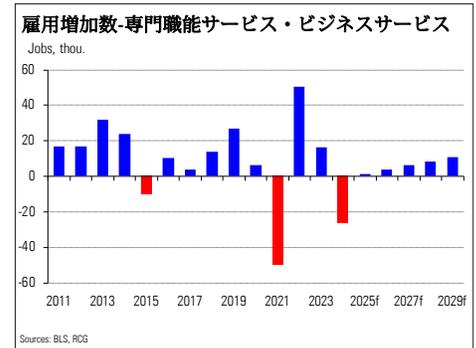
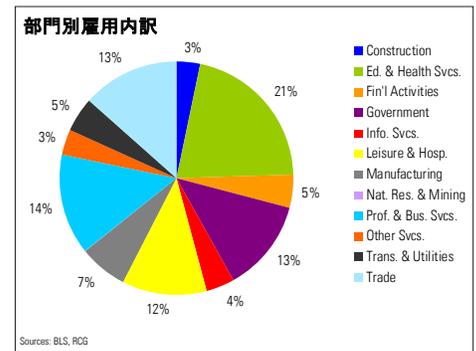
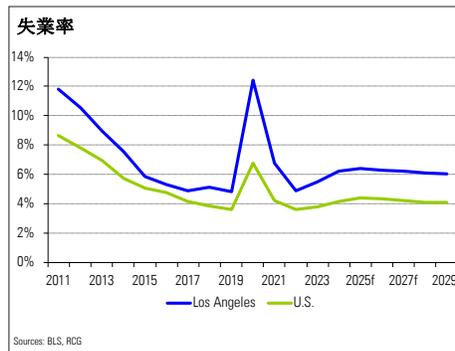
2018-2023: 0.4%
2024e-2029f: 1.2%

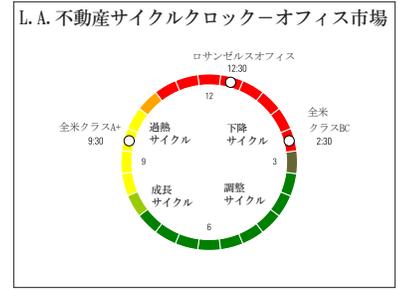
雇用者数(千)

2024e 4,595

人口(千)

2024e 9,647





CBDオフィス市場の見通し

現在の状況

- 2024年第3四半期時点で、ロサンゼルのCBDオフィス市場の空室率はさらに上昇し、30%台前半となった。これは2023年末比で3%ポイント以上の上昇となり、RCGが対象とするCBDオフィス市場の中で10指に入る高い水準となった。
- 空室率の上昇は、スペースの増加ではなく、主に退去によるものだった。
- 2024年第3四半期までの年初来の平均募集賃料は5.4%上昇した。この数年間ほぼ横ばいだった賃料が上昇に転じた。

今後の見通し

- RCGでは、CBDのパフォーマンスが2026年まで引き続き悪化すると予測している。空室率は31%台前半まで上昇し、平均募集賃料は2024年比で約5%下落すると見込んでいる。
- 予測期間の最後の2年間で、オフィス市場は安定に向かうと予想している。空室率は30%台に止り、平均募集賃料は2029年から上昇に転じるだろう。
- 予測期間を通じて、CBDはロサンゼルのオフィス市場で最も不振なサブマーケットとなると見ている。

オフィス市場全体 リスク評価

2024e-2026f: 高
2027f-2029f: 中-高

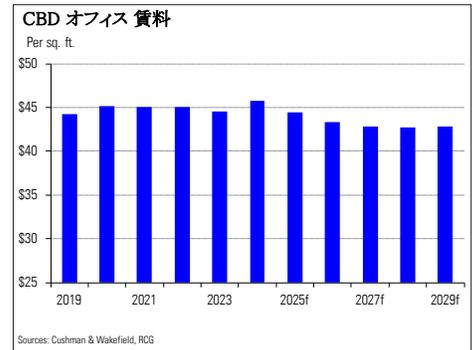
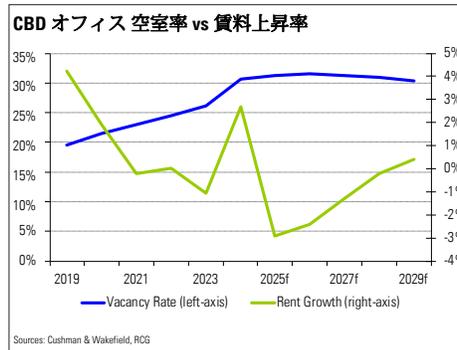
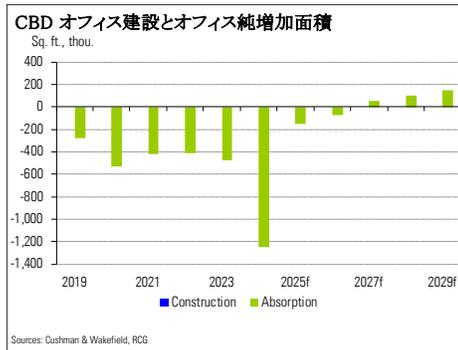
CBD

平均新規建設(平方フィート、千)

2018-2023: 0.0
2024e-2029f: 0.0

平均賃料上昇率

2018-2023: 0.7%
2024e-2029f: -1.3%



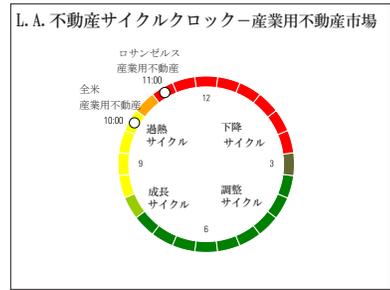
オフィス市場全体 統計⁽¹⁾

	2021	2022	2023	2024Q3	2024e	2025f	2026f	2027f	2028f	2029f
在庫面積 (平方フィート、千)	207,369	209,727	211,801	212,141	212,352	212,560	213,958	214,604	214,804	215,174
新規建設 (平方フィート、千)	1,845	2,358	2,074	340	551	208	1,398	646	200	370
純増加面積 (平方フィート、千)	-4,957	-1,910	-1,432	-1,639	-2,225	-270	665	990	1,030	1,245
入居済面積 (平方フィート、千)	164,558	162,647	161,215	159,576	158,990	158,720	159,385	160,375	161,405	162,650
空室率	20.6%	22.4%	23.9%	24.8%	25.1%	25.3%	25.5%	25.3%	24.9%	24.4%
賃料 (\$/平方フィート)	\$44.11	\$44.80	\$43.62	\$44.37	\$43.59	\$42.64	\$42.17	\$42.39	\$42.98	\$43.87
賃料上昇率	1.0%	1.6%	-2.6%	1.7%	-0.1%	-2.2%	-1.1%	0.5%	1.4%	2.1%

CBDオフィス市場 統計⁽¹⁾

	2021	2022	2023	2024Q3	2024e	2025f	2026f	2027f	2028f	2029f
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)	-421	-411	-475	-1,144	-1,250	-150	-70	50	100	150
入居済面積 (平方フィート、千)	21,402	20,990	20,515	19,372	19,265	19,115	19,045	19,095	19,195	19,345
空室率	23.0%	24.5%	26.2%	30.3%	30.7%	31.2%	31.5%	31.3%	30.9%	30.4%
賃料 (\$/平方フィート)	\$45.00	\$45.00	\$44.52	\$46.93	\$45.72	\$44.40	\$43.33	\$42.77	\$42.68	\$42.85
賃料上昇率	-0.2%	0.0%	-1.1%	5.4%	2.7%	-2.9%	-2.4%	-1.3%	-0.2%	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

- 2024年第3四半期までに、ロサンゼルス産業用不動産の空室率は引き続き上昇した。空室率は2023年末の3.0%から4.8%へ上昇し、2022年に最低水準に達して以降、上昇が継続している。
- 空室率の上昇は主に新規プロジェクトの竣工によるもので、リーシング活動のペースは2023年のトレンドと同水準だった一方、新規供給は2023年の総供給量を上回った。
- 平均募集賃料は年初来で9.2%下落し、市場の弱さを示している。

今後の見通し

- 今後、短期的には、進行中のプロジェクトが竣工することで、市場環境はさらに悪化すると見込まれる。空室率は2025年に5.6%でピークに達すると予想している。
- 建設中の新規プロジェクトの大半は、住居地域に近いロサンゼルス北部、またはロサンゼルス国際空港や港湾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、パフォーマンスの回復が始まると見ている。空室率は徐々に低下し、賃料の上昇基調は2029年まで強まると予想する。

産業用市場リスク評価

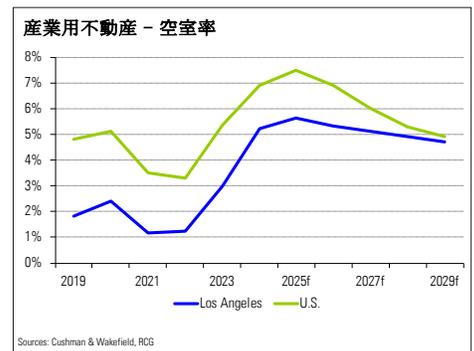
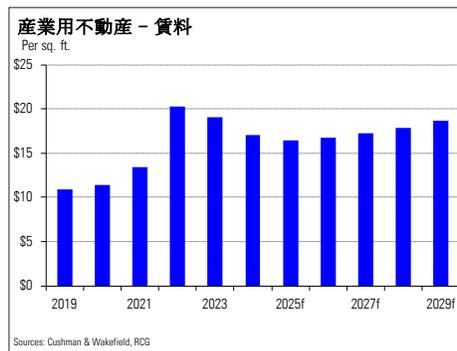
2024e-2026f: 中
2027f-2029f: 低

新規建設 平均(平方フィート、千)

2018-2023: 4,564.6
2024e-2029f: 2,820.0

賃料上昇率 平均

2018-2023: 11.5%
2024e-2029f: 1.8%



産業用不動産空室率

Metro Area	Vac. Rate	Metro Area	Vac. Rate
Honolulu, HI	1.9%	Louisville, KY	4.1%
Albuquerque, NM	2.4%	Ventura, CA	4.1%
Nashville, TN	2.7%	Boise, ID	4.2%
Colorado Springs, CO	3.0%	Detroit, MI	4.2%
Cleveland, OH	3.2%	Kansas City, MO	4.3%
Richmond, VA	3.2%	Chicago, IL	4.7%
San Francisco, CA	3.6%	Hartford, CT	4.7%
St. Louis, MO	3.6%	Nassau-Suffolk, NY	4.7%
Orange County, CA	3.6%	Los Angeles, CA	4.8%
Ft. Lauderdale, FL	3.8%	Portland, OR	5.5%
U.S.	6.9%		

Note: Latest data as of 3Q24
Sources: Cushman & Wakefield, various local brokers



産業用不動産市場 統計⁽¹⁾

	2021	2022	2023	2024Q3	2024e	2025f	2026f	2027f	2028f	2029f
在庫面積 (平方フィート、千)	787,767	794,300	797,530	802,639	803,730	807,730	809,230	811,530	814,530	817,830
新規建設 (平方フィート、千)	3,513	6,533	3,230	5,109	6,200	4,000	1,500	2,300	3,000	3,300
純増加面積 (平方フィート、千)	13,105	5,725	-10,707	-9,221	-12,000	600	3,800	3,900	4,500	5,000
入居済面積 (平方フィート、千)	778,643	784,369	773,662	764,441	761,662	762,262	766,062	769,962	774,462	779,462
空室率	1.2%	1.3%	3.0%	4.8%	5.2%	5.6%	5.3%	5.1%	4.9%	4.7%
賃料 (平方フィート)	\$13.36	\$20.22	\$19.09	\$17.35	\$17.07	\$16.44	\$16.72	\$17.22	\$17.84	\$18.61
賃料上昇率	16.8%	51.3%	-5.5%	-9.2%	-10.6%	-3.7%	1.7%	3.0%	3.6%	4.3%

(1) 建設、純増加面積及び賃料上昇率は年初来の数値