

## ロサンゼルス経済の動向

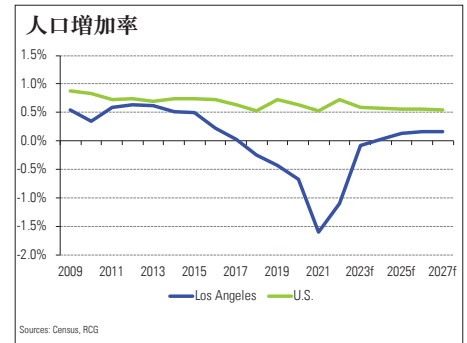
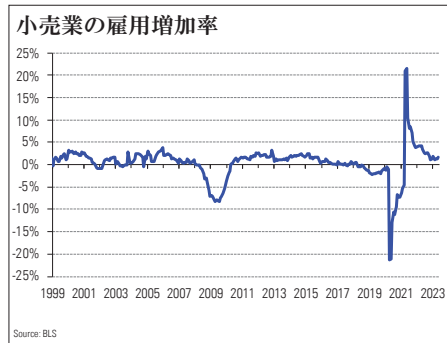
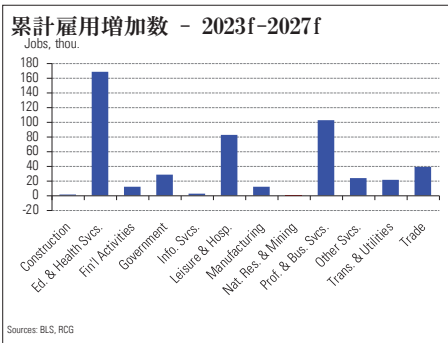
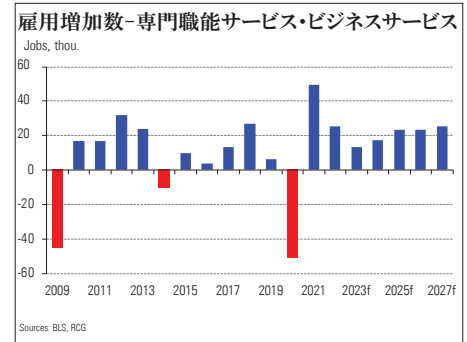
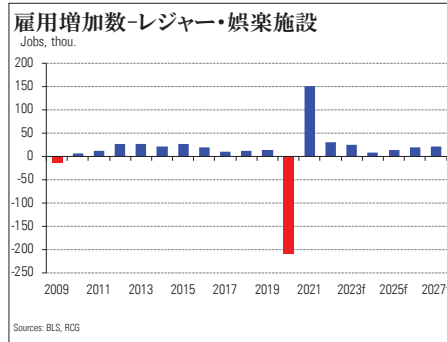
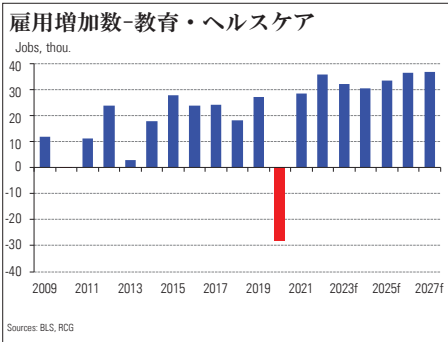
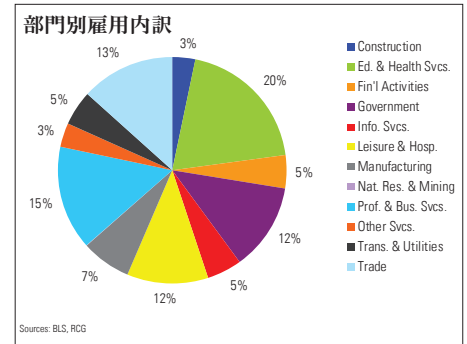
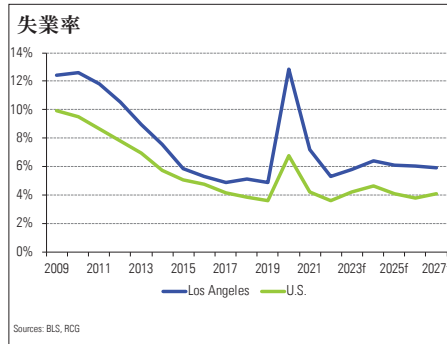
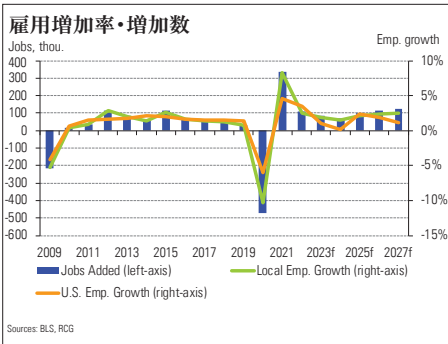
### 現在の状況

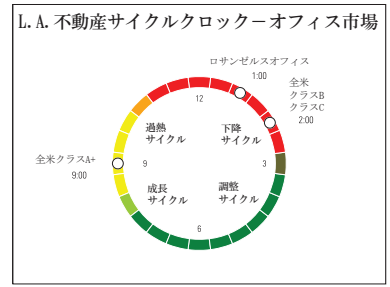
- 2023年初頭までの総雇用増加率は前年比2%台半ばで安定しており、1年前の6%~7%の成長率より鈍化している。
- 過去12ヶ月間にロサンゼルスで増加した雇用の50%近くを教育・健康サービス部門が占めた。この部門の雇用増加率はRCG対象市場のトップ20にランクされた。
- 失業率は2023年春まで5%台で安定しており、2022年末と同水準だが、2022年半ばの4%台よりは高い。

### 今後の見通し

- RCGではロサンゼルス経済が当面軟化すると予想している。特に、知識集約型産業とメディア・エンターテインメント業界の低迷から、雇用の伸びは予想以上に鈍化する可能性がある。
- 中期的には、雇用増加率は2%台に回復し、パンデミック発生までの5年間の年平均成長率を上回ると予想される。重要なのは、国際観光の回復が市場に恩恵をもたらすことである。
- 失業率は2024年までに6%台半ばまで低下し、2027年には5.8%までさらに低下すると予測される。

景気見通し	リスク判断
2023f-2024f:	中-高
2025f-2027f:	中
<b>平均雇用増加率</b>	
2017-2022:	0.5%
2023f-2027f:	2.1%
<b>雇用者数(千)</b>	
2022	4,528
<b>人口(千)</b>	
2022	9,721





## CBDオフィス市場の見通し

### 現在の状況

- CBDオフィス市場は2023年第1四半期まで軟調に推移した。空室率は25%以上に上昇し、RCG対象のCBDオフィスの中で空室率が最も高い市場の1つとなっている。特筆すべきは、2022年第1四半期から2023年第1四半期にかけてサブリース物件の空室が71%増加したことである。
- 年初来のリース取引は、2022年の同時期の約半分の水準であった。
- ここ数年と同様、平均募集賃料は堅調に推移し、2020年末の賃料水準と同水準となった。

### 今後の見通し

- 景気の減速や在宅勤務の継続がオフィス需要にマイナスの影響を及ぼすと見られるため、当面のCBDオフィス市場は軟調と予想される。
- 中期的には、事業環境は若干改善すると予想される。しかし、空室率は2027年末には25%を超えると見られ、賃料の伸びはどの予測年においても2%を超えないと予想する。
- 全体として、企業が入居を希望するような新しく、設備の整ったビルがないことから、CBD市場では今後もテナントの誘致に苦戦するだろう。

### オフィス市場全体 リスク評価

2023f-2024f: 高  
2025f-2027f: 中-高

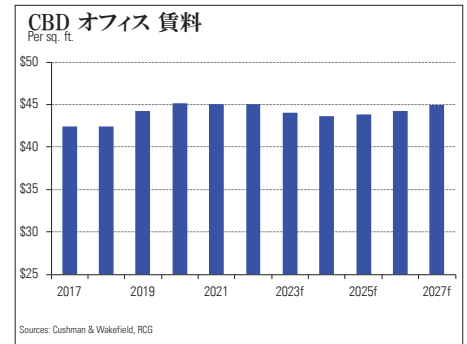
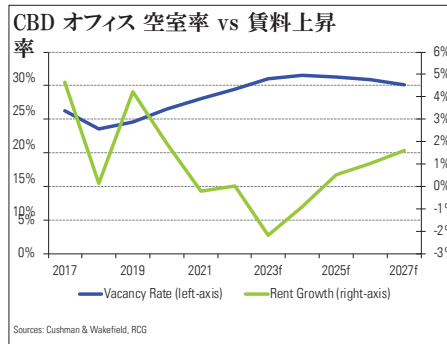
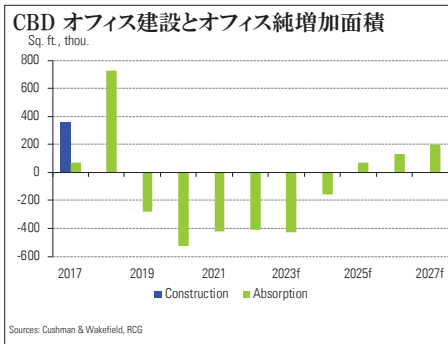
### CBD

#### 平均新規建設 (平方フィート、千)

2017-2022: 0.0  
2023f-2027f: 0.0

#### 平均賃料上昇率

2017-2022: 1.2%  
2023f-2027f: 0.0%



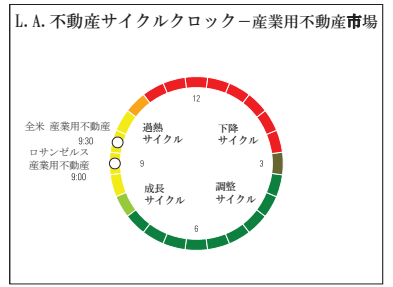
### オフィス市場全体 統計<sup>(1)</sup>

	2019	2020	2021	2022	2023Q1	2023f	2024f	2025f	2026f	2027f
在庫面積 (平方フィート、千)	207,645	208,071	209,916	212,274	213,116	216,383	216,526	216,701	217,251	218,226
新規建設 (平方フィート、千)	669	426	1,845	2,358	841	4,109	143	175	550	975
純増加面積 (平方フィート、千)	326	-5,519	-5,027	-1,981	578	1,600	-835	885	1,660	2,200
入居済面積 (平方フィート、千)	177,186	171,667	166,640	164,660	165,237	166,260	165,425	166,310	167,970	170,170
空室率	14.7%	17.5%	20.6%	22.4%	22.5%	23.2%	23.6%	23.3%	22.7%	22.0%
賃料 (\$/平方フィート)	\$40.49	\$43.64	\$44.09	\$44.78	\$44.71	\$44.61	\$44.43	\$44.77	\$45.41	\$46.47
賃料上昇率	1.5%	7.8%	1.0%	1.6%	-0.2%	-0.4%	-0.4%	0.7%	1.4%	2.3%

### CBD オフィス市場 統計<sup>(1)</sup>

	2019	2020	2021	2022	2023Q1	2023f	2024f	2025f	2026f	2027f
在庫面積 (平方フィート、千)	27,762	27,762	27,762	27,762	27,762	27,762	27,762	27,762	27,762	27,762
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)	-280	-528	-421	-411	-269	-425	-155	70	130	200
入居済面積 (平方フィート、千)	22,324	21,795	21,374	20,964	20,695	20,539	20,384	20,454	20,584	20,784
空室率	19.6%	21.5%	23.0%	24.5%	25.5%	26.0%	26.6%	26.3%	25.9%	25.1%
賃料 (\$/平方フィート)	\$44.25	\$45.10	\$45.00	\$45.00	\$45.12	\$44.01	\$43.61	\$43.83	\$44.27	\$44.98
賃料上昇率	4.2%	1.9%	-0.2%	0.0%	0.3%	-2.2%	-0.9%	0.5%	1.0%	1.6%

(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

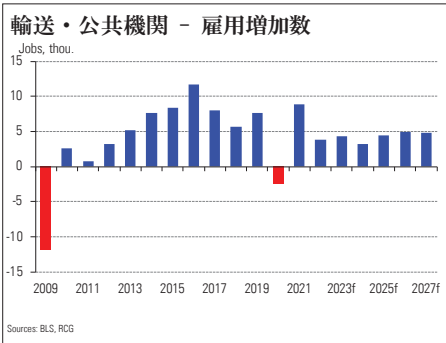
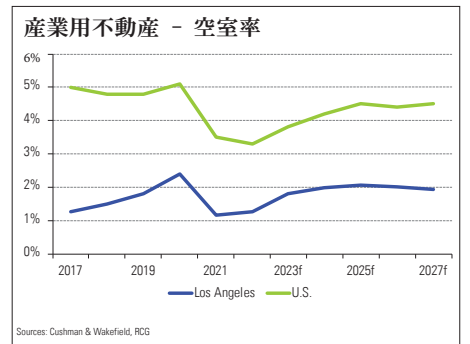
- ロサンゼルス産業用不動産の空室率は1% 台前半まで低下した後、2023年初めには1% 台半ばに上昇した。空室率が上昇した主な要因は、退去と新築物件の空室が増加したことである。
- 軟化したとはいえ、空室率は相対的にみて極めてタイトで、RCG対象市場の中で最もタイトなトップ5位に入っている。
- 平均募集賃料の伸びは2023年第1四半期まで好調を維持したが、2022年の51%増に比べればかなり緩やかなペースである。

### 今後の見通し

- ロサンゼルス産業用不動産市場は、近い将来さらに軟化し、その後数年間は安定すると予想される。
- 空室率は2025年に2%台前半でピークを迎え、その後予測期間終了時には1%台後半まで改善するだろう。同様に、賃料の伸びも当面鈍化するが、2027年には4%台前半まで上昇すると予想する。
- 建設は2023年がピークでその後は、事業環境の悪化と資本市場の逼迫により、2024年から2026年にかけての新規建設は減少するだろう。

### 産業用市場リスク評価

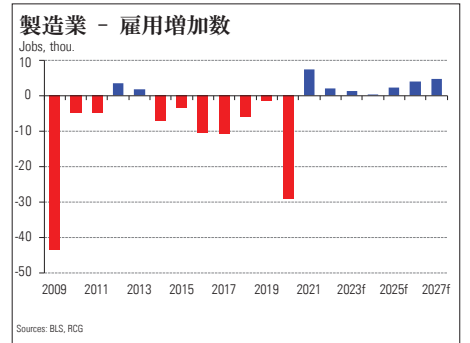
2023f-2024f:	低
2025f-2027f:	低
新規建設 平均(平方フィート、千)	
2017-2022:	4,884.7
2023f-2027f:	4,530.0
賃料上昇率 平均	
2017-2022:	18.1%
2023f-2027f:	4.5%



産業用不動産空室率

Metro Area	Vac. Rate	Metro Area	Vac. Rate
Albuquerque, NM	0.9%	Portland, OR	2.7%
Boise, ID	1.1%	Cincinnati, OH	3.0%
Las Vegas, NV	1.4%	Central New Jersey	3.0%
Los Angeles, CA	1.6%	Louisville, KY	3.1%
Orange County, CA	1.6%	St. Louis, MO	3.1%
Richmond, VA	1.7%	Salt Lake City, UT	3.1%
San Francisco, CA	1.8%	San Diego, CA	3.1%
Inland Empire, CA	1.9%	Newark, NJ	3.1%
Orlando, FL	2.5%	Charlotte, NC	3.2%
Ventura, CA	2.6%	Detroit, MI	3.2%
<b>U.S.</b>	<b>3.6%</b>		

Note: Latest data as of 10/23  
Sources: Cushman & Wakefield, various local brokers



### 産業用不動産市場 統計<sup>(1)</sup>

	2019	2020	2021	2022	2023Q1	2023f	2024f	2025f	2026f	2027f
在庫面積 (平方フィート、千)	885,413	888,761	892,274	898,806	899,701	905,106	908,356	912,156	916,456	921,456
新規建設 (平方フィート、千)	4,943	3,347	3,513	6,533	894	6,300	3,250	3,800	4,300	5,000
純増加面積 (平方フィート、千)	2,050	-1,868	14,392	5,640	-2,048	1,200	1,600	3,100	4,600	5,500
入居済面積 (平方フィート、千)	869,390	867,522	881,914	887,553	885,505	888,753	890,353	893,453	898,053	903,553
空室率	1.8%	2.4%	1.2%	1.3%	1.6%	1.8%	2.0%	2.1%	2.0%	1.9%
賃料 (\$/平方フィート)	\$10.87	\$11.45	\$13.37	\$20.21	\$20.68	\$21.91	\$22.53	\$23.27	\$24.20	\$25.22
賃料上昇率	5.7%	5.3%	16.8%	51.2%	2.3%	8.4%	2.8%	3.3%	4.0%	4.2%

(1) 建設、純増加面積及び賃料上昇率は年初来の数値