

## ロサンゼルス経済の動向

### 現在の状況

- ロサンゼルスの2023年央までの雇用者数の伸びは前年比2.3%増で、前6ヶ月と同じであった。
- ハリウッドにおける脚本家のストライキの影響を反映し、情報サービス部門の雇用は前年比5%近く減少した。教育およびヘルスケア部門の雇用増加率は1年前の2倍の前年比6.0%とさらに上昇した。
- 失業率は2022年末に5%を超えたが、その後4%台半ばまで低下している。しかしこの失業率の水準は、RCG対象市場のなかでは最も高い市場のひとつにランクされる。

### 今後の見通し

- 今後、雇用の伸びは2024年には1%以下に低下すると予想する。中期的には、雇用者数の伸びは2025年および2026年には1%台まで上昇するが、予測期間最終年にはまた低下すると見られる。
- RCGでは、失業率は短期的には5%台半ばまで悪化すると見ている。その後は2027年まで徐々に改善するものの、5%台前半で高止まりするだろう。
- 過去5年間人口は減少しているが、今後の予測期間中の人口は増加すると見ている。



### 景気見通しリスク判断

2023f-2024f: 中-高  
2025f-2027f: 中

### 平均雇用増加率

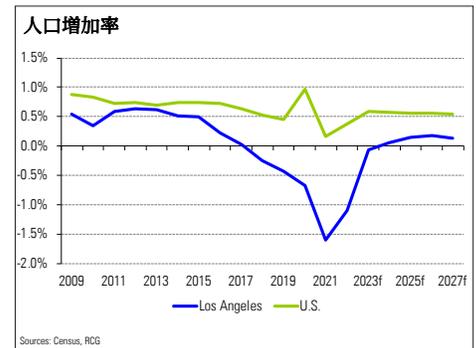
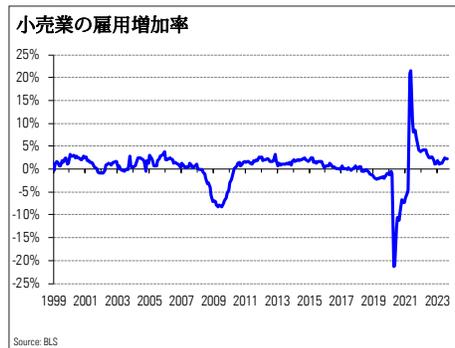
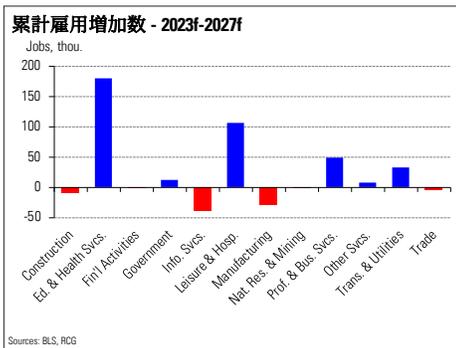
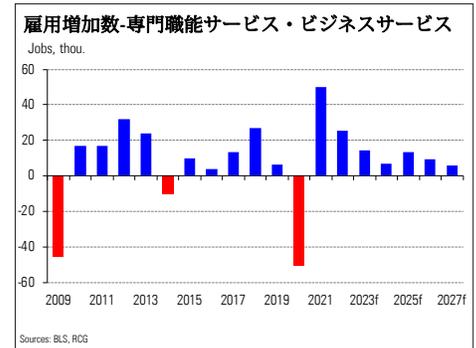
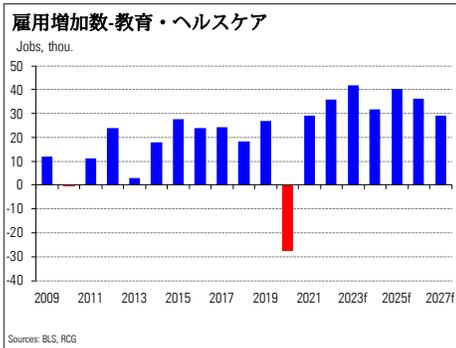
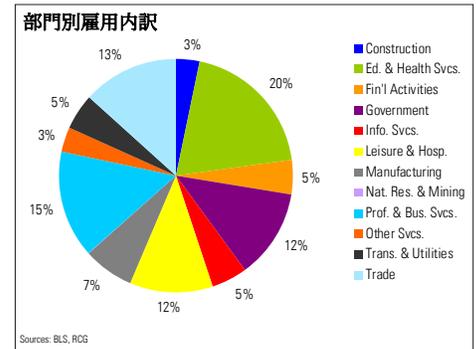
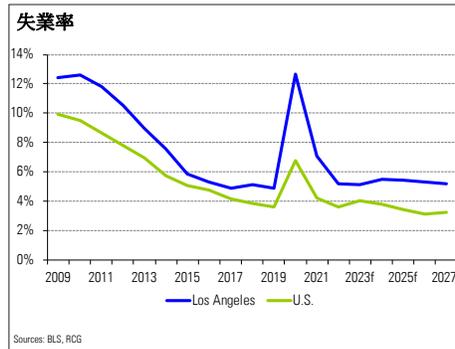
2017-2022: 0.5%  
2023f-2027f: 1.3%

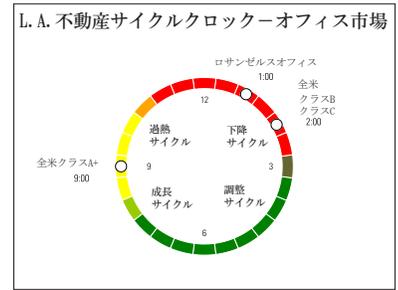
### 雇用者数(千)

2022 4,536

### 人口(千)

2022 9,721





## CBDオフィス市場の見通し

### 現在の状況

- 2023年央まで、CBDオフィス市場は軟調に推移した。空室率は26%近くまで上昇し、2022年末比で1%ポイント以上の増加となった。空室率の上昇は、新たなサブリース・スペースの供給および退去の双方が要因である。
- 過去1年半の間に在宅勤務が常態化し、多くの企業において、オフィススペースの縮小もしくは拡張の中断などで、オフィススペースを賃貸する余裕が生じている。
- 平均募集賃料は比較的安定しており、2023年央までの上昇率は1%未満であった。

### 今後の見通し

- RCGでは、CBDオフィス市場は当面弱含みで推移すると見ている。スペース縮小が続けば、退去の増加やサブリース可能スペースの増加となり、空室率の上昇圧力になることが見込まれる。CBDオフィスの空室率は、2024年に27.5%近くでピークに達すると予想する。
- 中期的には、空室率は26%台半ばまで徐々に改善すると見ている。
- 平均募集賃料は当面は空室率上昇につれて弱含みで推移し、その後の予測期間中は緩やかに改善すると予想している。

### オフィス市場全体 リスク評価

2023f-2024f: 高  
2025f-2027f: 中-高

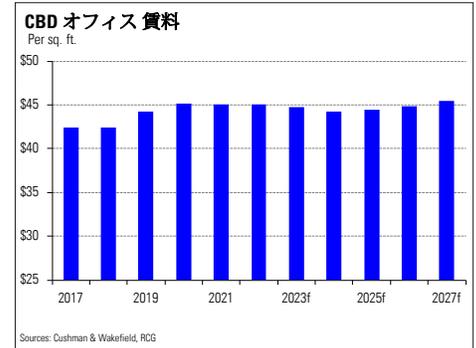
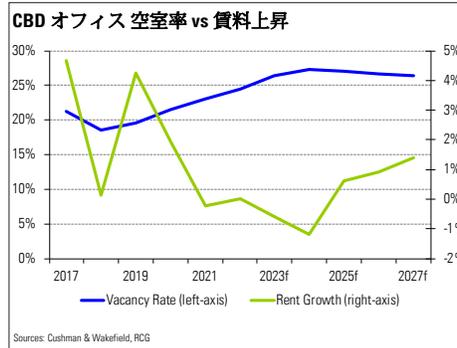
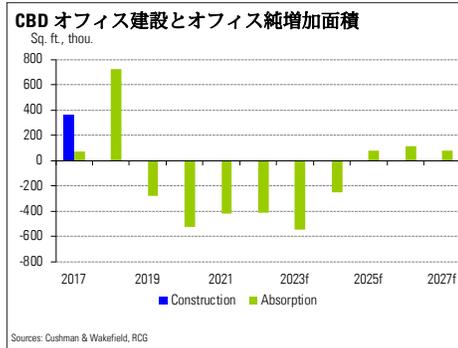
### CBD

#### 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: 0.2%



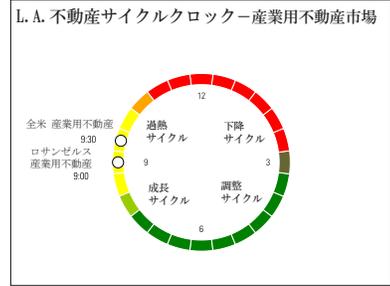
### オフィス市場全体 統計<sup>(1)</sup>

	2019	2020	2021	2022	2023Q2	2023f	2024f	2025f	2026f	2027f
在庫面積 (平方フィート、千)	207,645	208,071	209,916	212,274	214,176	214,932	215,895	215,945	216,826	217,601
新規建設 (平方フィート、千)	669	426	1,845	2,358	1,901	2,658	963	50	881	775
純増加面積 (平方フィート、千)	326	-5,519	-5,027	-1,981	468	780	790	610	1,710	1,680
入居済面積 (平方フィート、千)	177,186	171,667	166,640	164,660	165,128	165,440	166,230	166,840	168,550	170,230
空室率	14.7%	17.5%	20.6%	22.4%	22.9%	23.0%	23.0%	22.7%	22.3%	21.8%
賃料 (\$/平方フィート)	\$40.49	\$43.64	\$44.09	\$44.78	\$45.11	\$45.01	\$44.96	\$45.49	\$46.33	\$47.34
賃料上昇率	1.5%	7.8%	1.0%	1.6%	0.7%	0.5%	-0.1%	1.2%	1.8%	2.2%

### CBD オフィス市場 統計<sup>(1)</sup>

	2019	2020	2021	2022	2023Q2	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	-370	-545	-250	80	110	80
入居済面積 (平方フィート、千)	22,324	21,795	21,374	20,964	20,594	20,419	20,169	20,249	20,359	20,439
空室率	19.6%	21.5%	23.0%	24.5%	25.8%	26.5%	27.4%	27.1%	26.7%	26.4%
賃料 (\$/平方フィート)	\$44.25	\$45.10	\$45.00	\$45.00	\$44.87	\$44.73	\$44.19	\$44.46	\$44.86	\$45.49
賃料上昇率	4.2%	1.9%	-0.2%	0.0%	-0.3%	-0.6%	-1.2%	0.6%	0.9%	1.4%

(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市場は2023年中央にかけては軟調であった。空室率は、2021年と2022年の大半は1%台前半であったが、2%台前半に上昇した。
- リーシング活動は2022年の同時期と比較すると6%増加しているが、これはテナントの需要が増加したというよりもリース可能なスペースが増加したことを反映したものである。
- 平均募集賃料の伸びは空室率の上昇に連れて1%台に低下し、堅調な伸びを示した2021年と2022年を大幅に下回った。

### 今後の見通し

- 今後を展望すると、景気減速により産業用不動産への需要が弱まるため、当面の市場はさらに軟調になると予想される。注目すべきは、個人消費が予想以上に鈍化した場合、過去数年間に増床した企業が未使用スペースを手放そうとする可能性があることである。
- 空室率は2024年に2%台半ばでピークを迎え、その後徐々に改善し、2027年には1%台後半になると予想される。
- 平均募集賃料の伸びも空室率と同様の傾向を辿り徐々に改善するものと予想される。

### 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)

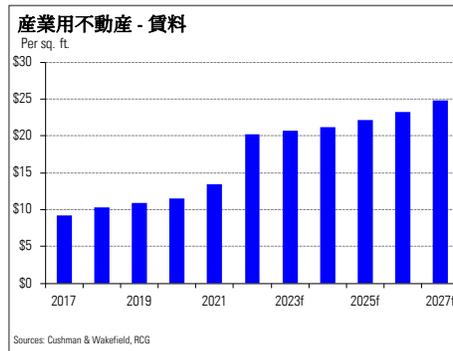
2017-2022: 4,884.7

2023f-2027f: 4,580.0

### 賃料上昇率 平均

2017-2022: 18.1%

2023f-2027f: 4.1%



Metro Area	Vac. Rate	Metro Area	Vac. Rate
Albuquerque, NM	0.7%	Louisville, KY	2.7%
Boise, ID	1.1%	Orlando, FL	2.9%
Las Vegas, NV	1.5%	Colorado Springs, CO	3.1%
Richmond, VA	1.6%	Detroit, MI	3.1%
San Francisco, CA	1.6%	Nashville, TN	3.2%
Los Angeles, CA	2.0%	Central New Jersey	3.2%
Orange County, CA	2.1%	Cleveland, OH	3.3%
Portland, OR	2.6%	Kansas City, MO	3.3%
Honolulu, HI	2.7%	Inland Empire, CA	3.4%
Ventura, CA	2.7%	Nassau-Suffolk, NY	3.4%
<b>U.S.</b>	<b>4.1%</b>		



### 産業用不動産市場 統計<sup>(1)</sup>

	2019	2020	2021	2022	2023Q2	2023f	2024f	2025f	2026f	2027f
在庫面積 (平方フィート、千)	885,413	888,761	892,274	898,806	899,808	905,806	910,306	913,006	916,806	921,706
新規建設 (平方フィート、千)	4,943	3,347	3,513	6,533	1,002	7,000	4,500	2,700	3,800	4,900
純増加面積 (平方フィート、千)	2,050	-1,868	14,392	5,640	-5,472	-1,800	3,000	3,900	5,200	6,100
入居済面積 (平方フィート、千)	869,390	867,522	881,914	887,553	882,082	885,753	888,753	892,653	897,853	903,953
空室率	1.8%	2.4%	1.2%	1.3%	2.0%	2.2%	2.4%	2.2%	2.1%	1.9%
賃料 (\$/平方フィート)	\$10.87	\$11.45	\$13.37	\$20.21	\$20.47	\$20.66	\$21.20	\$22.11	\$23.23	\$24.74
賃料上昇率	5.7%	5.3%	16.8%	51.2%	1.2%	2.2%	2.6%	4.3%	5.1%	6.5%

(1) 建設、純増加面積及び賃料上昇率は年初来の数値