

ロサンゼルス経済の動向

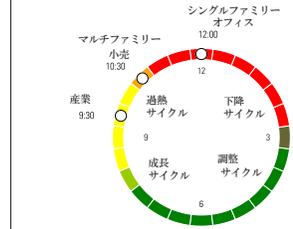
現在の状況

- 2023年末までのロサンゼルスの雇用状況は安定しており、雇用者数は前年比2.2%増加した。教育・医療サービス部門の雇用増加が好調で、2023年のロサンゼルスの雇用増加数の57%以上を占めている。
- 2023年末の失業率は5%台半ばまで低下し、第3四半期の水準から約40bp低下している。

今後の見通し

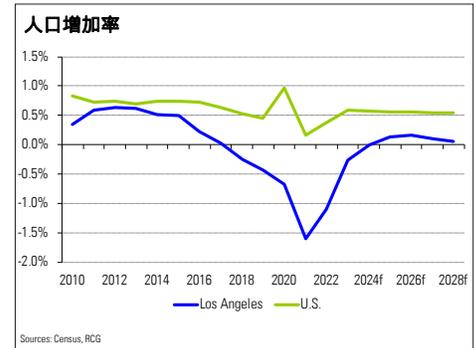
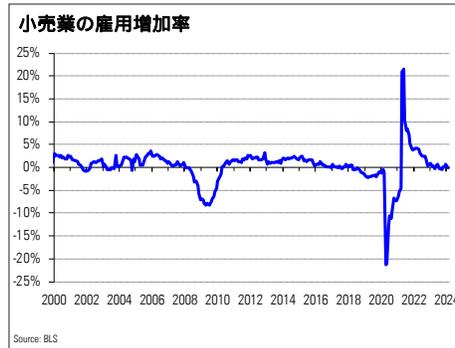
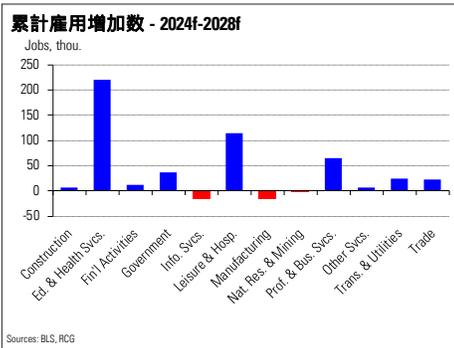
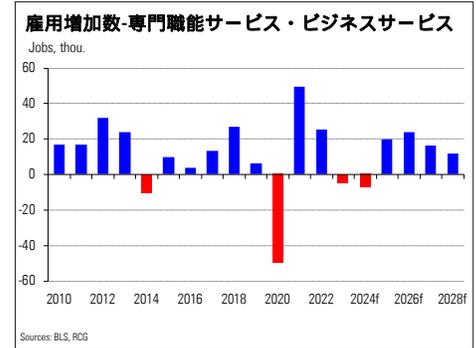
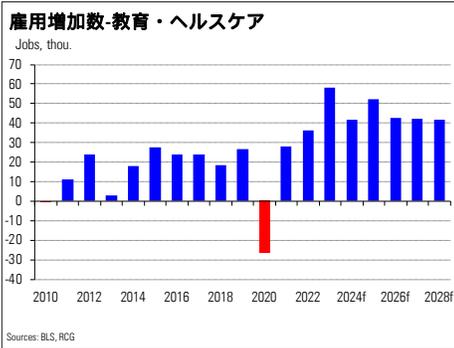
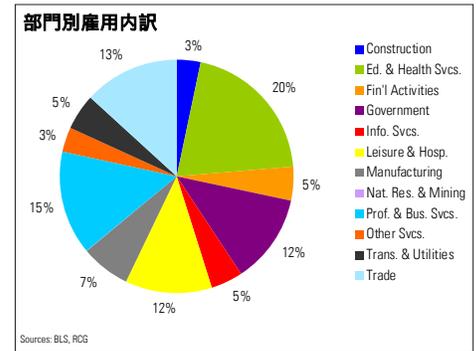
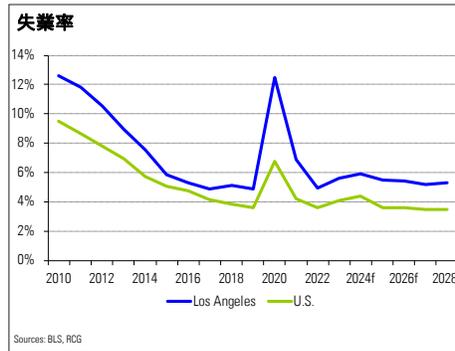
- RCGでは、専門職・ビジネスサービスおよび情報サービス部門の低迷が続く中、2024年の雇用増加率が低下すると予想している。
- 雇用者数の伸びは2025年に3%台前半まで回復した後、減少に転じ、最後の2年間は1%台で安定すると見込まれる。
- 雇用の鈍化に伴い、失業率は2024年には5%台後半まで上昇し、その後の残りの各予測年においては徐々に低下していくと予想している。

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:	0.7%
2024f-2028f:	2.0%
雇用者数(千)	
2023	4,643
人口(千)	
2023	9,696



CBDオフィス市場の見通し

現在の状況

- CBDオフィス市場は前四半期に比べて堅調に推移しているものの、オフィス・スペースの26%以上が空室であり、市場は依然として大きく低迷している。
- 2023年の平均募集賃料は1%以上の下落となり、これにより3年連続で賃料は横ばいもしくは下落したことになる。
- CBDオフィス市場のリーシング活動は2022年の水準を約21%下回っている。多くの企業が、在宅勤務制度へのシフトを受け入れ、その変化に合わせてオフィスの必要スペースを調整している。

今後の見通し

- RCGでは、CBDオフィス市場の空室率は上昇し、近い将来27%前半に達すると予想している。平均募集賃料は2024年、2025年ともに低下すると見られる。
- 予測期間後半では、市況は引き続き低調に推移すると予想される。空室率は26%台、平均募集賃料の伸びは1%で頭打ちになると見られる。
- CBDオフィス市場では、新しい、またハイエンドなビルが少ないため、予測期間を通じてテナントの誘致に苦戦する可能性が高い。



オフィス市場全体 リスク評価

2024f-2025f: 高
2026f-2028f: 中-高

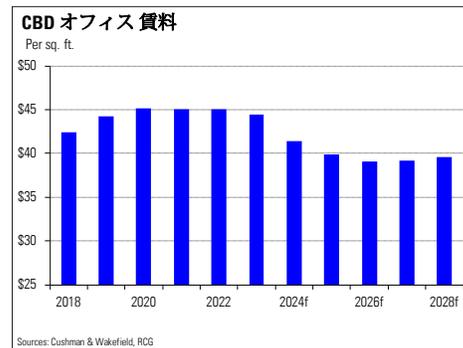
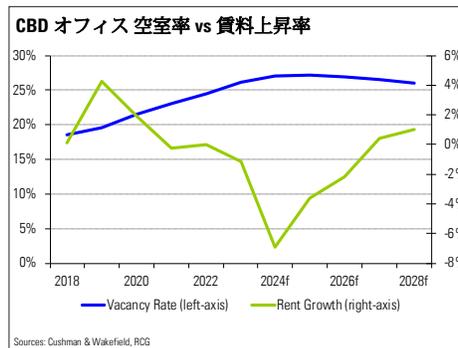
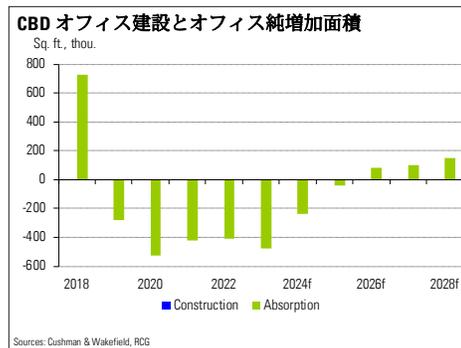
CBD

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: -2.3%



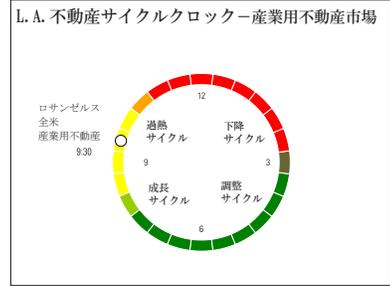
オフィス市場全体 統計⁽¹⁾

	2019	2020	2021	2022	2023	2024f	2025f	2026f	2027f	2028f
在庫面積 (平方フィート、千)	207,645	208,071	209,916	212,274	214,348	214,842	215,116	216,258	216,558	216,758
新規建設 (平方フィート、千)	669	426	1,845	2,358	2,074	494	274	1,142	300	200
純増加面積 (平方フィート、千)	326	-5,519	-5,027	-1,981	-1,478	-1,050	-10	1,340	1,120	960
入居済面積 (平方フィート、千)	177,186	171,667	166,640	164,660	163,181	162,131	162,121	163,461	164,581	165,541
空室率	14.7%	17.5%	20.6%	22.4%	23.9%	24.5%	24.6%	24.4%	24.0%	23.6%
賃料 (\$/平方フィート)	\$40.49	\$43.64	\$44.09	\$44.78	\$43.60	\$41.37	\$40.32	\$40.02	\$40.50	\$41.25
賃料上昇率	1.5%	7.8%	1.0%	1.6%	-2.6%	-5.1%	-2.5%	-0.7%	1.2%	1.9%

CBDオフィス市場 統計⁽¹⁾

	2019	2020	2021	2022	2023	2024f	2025f	2026f	2027f	2028f
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	-474	-240	-40	80	100	150
入居済面積 (平方フィート、千)	22,324	21,795	21,374	20,964	20,489	20,249	20,209	20,289	20,389	20,539
空室率	19.6%	21.5%	23.0%	24.5%	26.2%	27.1%	27.2%	26.9%	26.6%	26.0%
賃料 (\$/平方フィート)	\$44.25	\$45.10	\$45.00	\$45.00	\$44.47	\$41.40	\$39.91	\$39.03	\$39.19	\$39.58
賃料上昇率	4.2%	1.9%	-0.2%	0.0%	-1.2%	-6.9%	-3.6%	-2.2%	0.4%	1.0%

(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

現在の状況

- 2023年第4四半期におけるロサンゼルス産業用不動産市場の空室率は、3%前半まで低下している。サブリース可能なスペースの増加に伴い、空室率は2022年末の水準から2倍以上に上昇している。
- 2023年の平均募集賃料は5%以上の下落となり、50%以上の伸びを示した2022年から急激に下落した。
- 注目すべきは、2023年にロサンゼルス港で取り扱われたTEU (20フィート換算コンテナ)数が、コロナ前の景気拡大期の2017年、2018年および2019年の各TEU数を下回ったことである。

今後の見通し

- 2024年は、物件の供給が増加するなか、産業用不動産市場はさらに弱含みで推移すると予想される。2023年第4四半期の時点では、建設中の産業用不動産の80%以上が投機狙いで建設されている。
- 市況は2025年には比較的安定し、予測の残りの期間では徐々に改善するものと見られ、空室率は、2028年末には2%台後半まで低下すると予想される。
- 全体として、RCGでは中期的に産業用不動産市場のリスクは低いと評価している。

産業用市場リスク評価

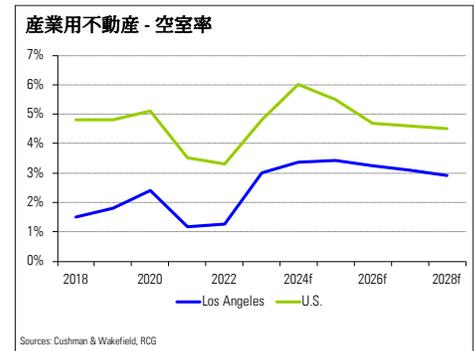
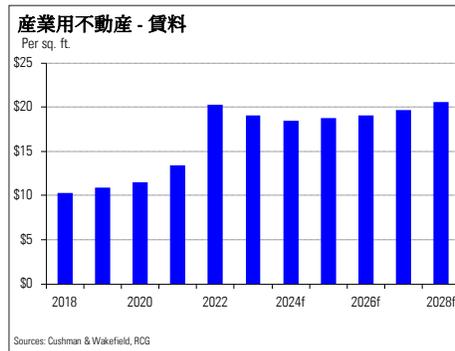
2024f-2025f: 低-中
2026f-2028f: 低

新規建設 平均(平方フィート、千)

2018-2023: 4,313.2
2024f-2028f: 3,020.0

賃料上昇率 平均

2018-2023: 14.7%
2024f-2028f: 1.5%



産業用不動産空室率			
Metro Area	Vac. Rate	Metro Area	Vac. Rate
Honolulu, HI	1.8%	Detroit, MI	3.3%
Albuquerque, NM	2.3%	Nashville, TN	3.4%
Boise, ID	2.5%	Baltimore, MD	3.6%
Colorado Springs, CO	2.5%	Kansas City, MO	3.7%
Las Vegas, NV	2.6%	St. Louis, MO	3.7%
Orange County, CA	2.7%	Orlando, FL	3.8%
San Francisco, CA	2.7%	Miami, FL	3.8%
Richmond, VA	2.7%	Louisville, KY	3.9%
Ventura, CA	2.9%	Cleveland, OH	4.0%
Los Angeles, CA	3.0%	Portland, OR	4.2%
U.S.	4.7%		

Note: Latest data as of 4Q23
Sources: Cushman & Wakefield, various local brokers



産業用不動産市場 統計⁽¹⁾

	2019	2020	2021	2022	2023	2024f	2025f	2026f	2027f	2028f
在庫面積 (平方フィート、千)	885,413	888,761	892,274	898,806	902,036	907,836	910,336	911,536	913,736	917,136
新規建設 (平方フィート、千)	4,943	3,347	3,513	6,533	3,230	5,800	2,500	1,200	2,200	3,400
純増加面積 (平方フィート、千)	2,050	-1,868	14,392	5,640	-12,509	2,300	1,700	2,800	3,500	5,000
入居済面積 (平方フィート、千)	869,390	867,522	881,914	887,553	875,044	877,344	879,044	881,844	885,344	890,344
空室率	1.8%	2.4%	1.2%	1.3%	3.0%	3.4%	3.4%	3.3%	3.1%	2.9%
賃料 (平方フィート)	\$10.87	\$11.45	\$13.37	\$20.21	\$19.09	\$18.46	\$18.74	\$19.04	\$19.63	\$20.55
賃料上昇率	5.7%	5.3%	16.8%	51.2%	-5.5%	-3.3%	1.5%	1.6%	3.1%	4.7%

(1) 建設、純増加面積及び賃料上昇率は年初来の数値