

ロサンゼルス経済の動向

現在の状況

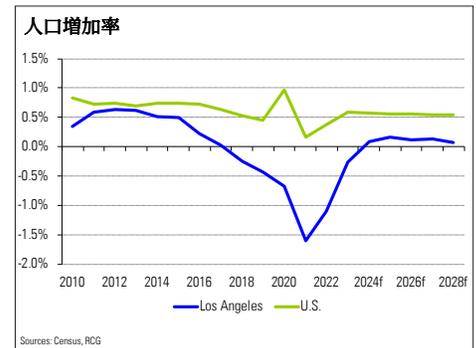
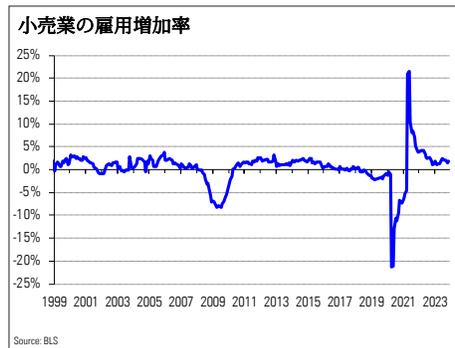
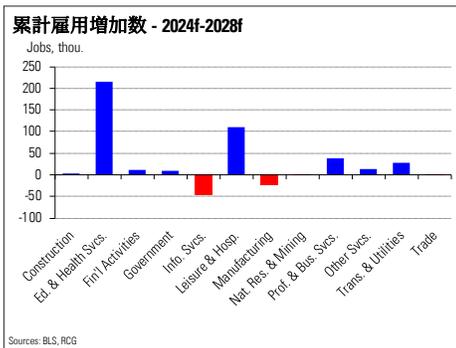
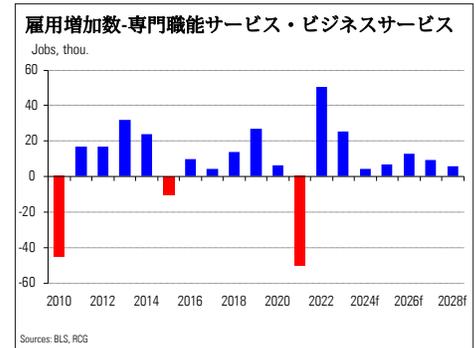
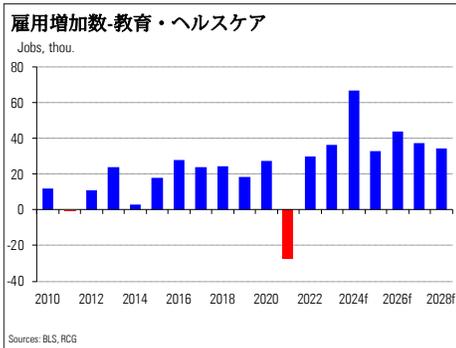
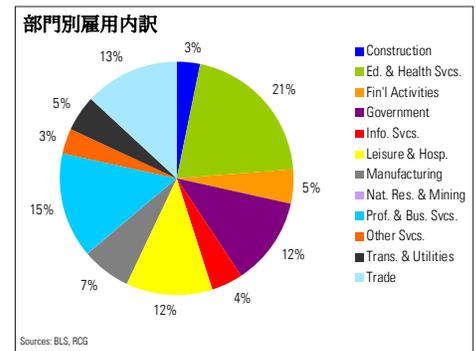
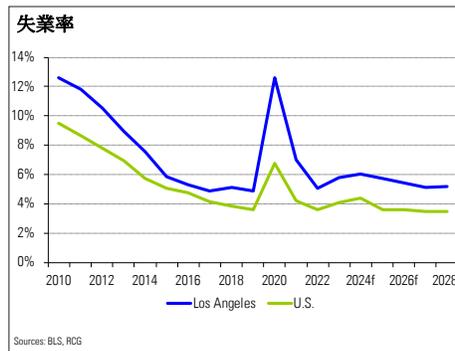
- ロサンゼルスの雇用増加率は2023年第3四半期まで比較的安定している。前年同期比の増加率は2.2%で、2023年上半年期と同水準であった。
- 教育および医療サービス部門の雇用が市場を安定させており、前年同期比の雇用増加率は、RCG対象市場のトップ10にランクしている。
- 2023年第3四半期の失業率は急上昇し、約6%に達した。失業者数の増加と労働人口の減少が重なったことが主な原因である。

今後の見通し

- 企業が新たなマクロ経済環境下で事業計画の見直しを続けているため、当面の雇用増加率は2024年に1%未満まで鈍化すると予想される。
- 予測期間の残りの期間中は、雇用増加率は2025年に一時的に上昇するが、2028年末には1%未満まで徐々に低下すると予想する。
- 失業率は当面、5%台後半で横ばいで推移すると見られる。その後、予測期間の最後の2年間は5%台前半まで改善するだろう。

景気見通しリスク判断

2024f-2025f:	中-高
2026f-2028f:	中
平均雇用増加率	
2018-2023e:	0.8%
2024f-2028f:	1.2%
雇用者数(千)	
2023e	4,654
人口(千)	
2023e	9,696



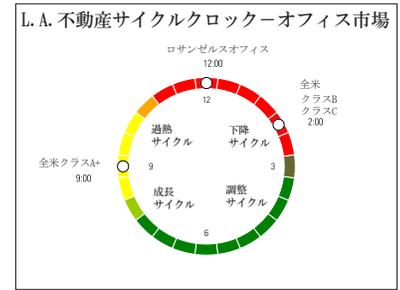
CBDオフィス市場の見通し

現在の状況

- CBDのオフィス空室率は2023年第3四半期さらに上昇し、2022年第4四半期の水準より2ポイント以上高い26%台半ばとなった。この空室率は過去30年間で最も高い水準である。
- 企業によるサブリーススペースの大量供給が続いており、空室率を押し上げている。サブリースのスペースは第3四半期までの年初来累計で64%以上増加している。
- オフィススペースに対する需要が限られているため、2023年の平均募集賃料は前年比1%強減少している。

今後の見通し

- CBD市場の市況は当面軟調に推移すると思われる。空室率は上昇し、2025年には27%台半ばでピークを迎えると予想される。同様に、平均募集賃料は2025年まで年ごとに低下すると見られる。
- それ以降の予測期間中は、市況は安定するものの、空室率は27%台で高止まりすると予想される。
- 全体として、在宅勤務の継続や高品質のオフィスに対する大幅な需要によって、予測期間中、CBDのオフィス市場はマイナスの影響を受けると見られる。



オフィス市場全体 リスク評価

2024f-2025f: 高
2026f-2028f: 中-高

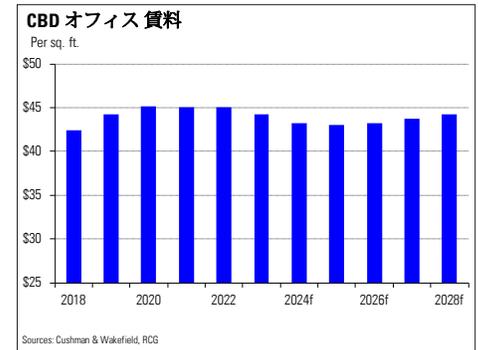
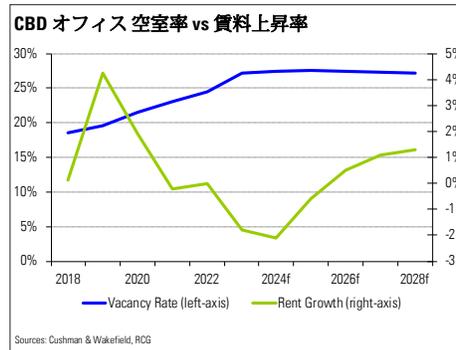
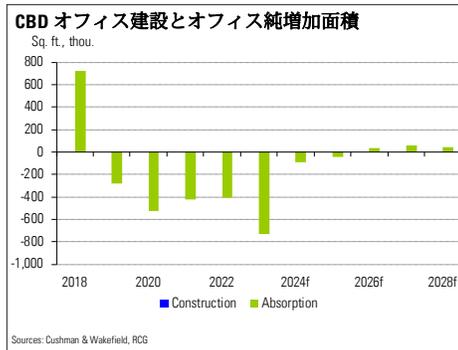
CBD

平均新規建設(平方フィート、千)

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

平均賃料上昇率

2018-2023e: 0.8%
2024f-2028f: 0.0%



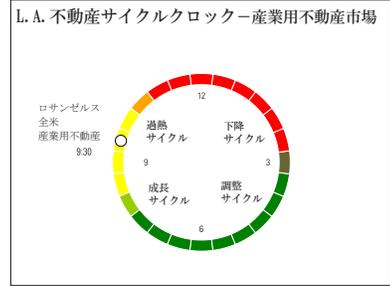
オフィス市場全体 統計⁽¹⁾

	2020	2021	2022	2023Q3	2023e	2024f	2025f	2026f	2027f	2028f
在庫面積 (平方フィート、千)	208,071	209,916	212,274	214,348	214,416	214,935	215,134	216,339	216,624	216,899
新規建設 (平方フィート、千)	426	1,845	2,358	2,074	2,142	519	199	1,205	285	275
純増加面積 (平方フィート、千)	-5,519	-5,027	-1,981	-600	-1,110	-400	190	1,035	1,015	1,085
入居済面積 (平方フィート、千)	171,667	166,640	164,660	164,059	163,550	163,150	163,340	164,375	165,390	166,475
空室率	17.5%	20.6%	22.4%	23.5%	23.7%	24.1%	24.1%	24.0%	23.7%	23.2%
賃料 (\$/平方フィート)	\$43.64	\$44.09	\$44.78	\$44.95	\$44.76	\$44.23	\$44.44	\$45.27	\$46.21	\$47.33
賃料上昇率	7.8%	1.0%	1.6%	0.4%	-0.1%	-1.2%	0.5%	1.9%	2.1%	2.4%

CBD オフィス市場 統計⁽¹⁾

	2020	2021	2022	2023Q3	2023e	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)	-528	-421	-411	-591	-730	-90	-45	35	55	40
入居済面積 (平方フィート、千)	21,795	21,374	20,964	20,373	20,234	20,144	20,099	20,134	20,189	20,229
空室率	21.5%	23.0%	24.5%	26.6%	27.1%	27.4%	27.6%	27.5%	27.3%	27.1%
賃料 (\$/平方フィート)	\$45.10	\$45.00	\$45.00	\$44.40	\$44.19	\$43.26	\$43.00	\$43.22	\$43.69	\$44.26
賃料上昇率	1.9%	-0.2%	0.0%	-1.3%	-1.8%	-2.1%	-0.6%	0.5%	1.1%	1.3%

(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の空室率は2023年第3四半期まで2%台前半で横ばいとなった。空室率は2022年末から80ベース・ポイント近く上昇したにもかかわらず、RCG対象市場の中でもタイトなトップ10にランクしている。
- 賃料の上昇率はわずか1%強と大幅に低下しており、過去2年間の17%、51%の上昇から大きく落ち込んでいる。
- 資金調達環境の厳しさを原因として、産業用不動産の過去12カ月間の取引量は第3四半期時点で前年同期比で37%近く減少している。

今後の見通し

- RCGでは、経済成長の鈍化がテナント需要に悪影響を及ぼすため、当面の産業用不動産市場はさらに軟調になると見ている。
- 注目すべきは、進行中のプロジェクトの大半が投機狙いで建設されていることだ。このため、通常ほとんどの物件は引渡し日までにプレリースされるが、当面の景気が予想以上に減速すれば、空室率は急速に上昇する可能性がある。
- 中期的には、市況はタイト化し始めると見られる。空室率は2%台前半まで低下し、また賃料上昇率は5%台半ばに戻ると予想する。

産業用市場リスク評価

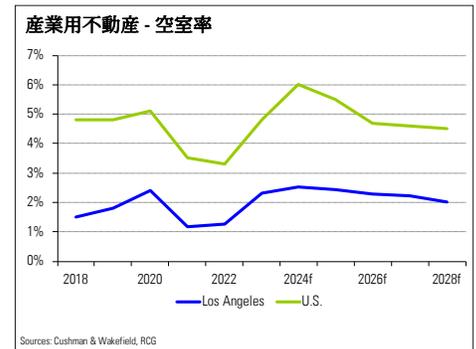
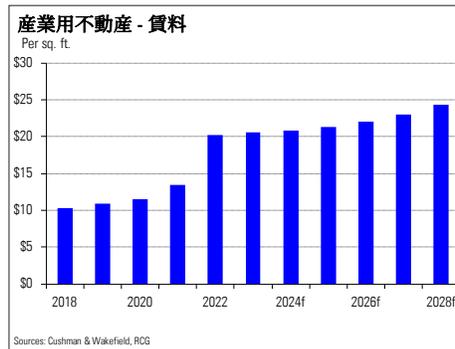
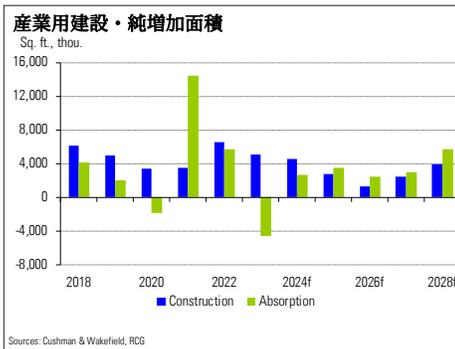
2024f-2025f: 低-中
2026f-2028f: 低

新規建設平均(平方フィート、千)

2018-2023e: 4,687.1
2024f-2028f: 2,960.0

賃料上昇率平均

2018-2023e: 16.1%
2024f-2028f: 3.4%



産業用不動産空室率

Metro Area	Vac. Rate	Metro Area	Vac. Rate
Albuquerque, NM	1.4%	Detroit, MI	3.2%
Boise, ID	1.4%	Portland, OR	3.3%
Honolulu, HI	1.9%	Louisville, KY	3.3%
Las Vegas, NV	1.9%	Baltimore, MD	3.4%
San Francisco, CA	2.0%	St. Louis, MO	3.5%
Colorado Springs, CO	2.1%	Cleveland, OH	3.6%
Los Angeles, CA	2.1%	Nassau-Suffolk, NY	3.6%
Orange County, CA	2.3%	Nashville, TN	3.7%
Richmond, VA	2.4%	Ventura, CA	3.7%
Kansas City, MO	3.0%	San Diego, CA	3.7%
U.S.	4.7%		

Note: Latest data as of 2023
Sources: Cushman & Wakefield, various local brokers



産業用不動産市場 統計⁽¹⁾

	2020	2021	2022	2023Q3	2023e	2024f	2025f	2026f	2027f	2028f
在庫面積 (平方フィート、千)	888,761	892,274	898,806	900,193	903,906	908,406	911,106	912,406	914,806	918,706
新規建設 (平方フィート、千)	3,347	3,513	6,533	1,387	5,100	4,500	2,700	1,300	2,400	3,900
純増加面積 (平方フィート、千)	-1,868	14,392	5,640	-6,521	-4,600	2,600	3,500	2,400	3,000	5,700
入居済面積 (平方フィート、千)	867,522	881,914	887,553	881,032	882,953	885,553	889,053	891,453	894,453	900,153
空室率	2.4%	1.2%	1.3%	2.1%	2.3%	2.5%	2.4%	2.3%	2.2%	2.0%
賃料 (平方フィート)	\$11.45	\$13.37	\$20.21	\$20.43	\$20.54	\$20.78	\$21.24	\$21.96	\$23.00	\$24.28
賃料上昇率	5.3%	16.8%	51.2%	1.1%	1.6%	1.2%	2.2%	3.4%	4.7%	5.6%

(1) 建設、純増加面積及び賃料上昇率は年初来の数値