

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は過去3四半期にわたって堅調に推移し、2024年末時点では1%台で安定している。注目すべきは、前年の雇用減少の後、2024年は雇用が増加したことである。
- 直近の数か月と同様に、雇用の動きには二極化がみられる。教育・医療サービス分野の雇用が増加し、製造業・建設業での雇用減少や専門職能・ビジネスサービス分野と政府部門での低調な雇用増加を相殺した。
- 2024年末の失業率は6%超となり、2023年比で70bp上昇した。

今後の見通し

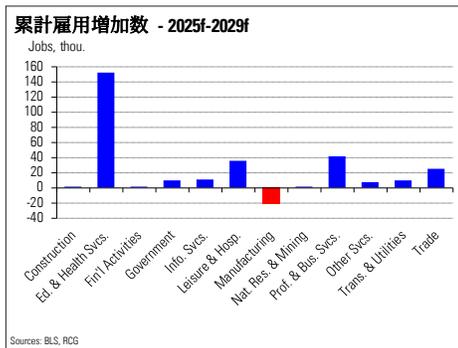
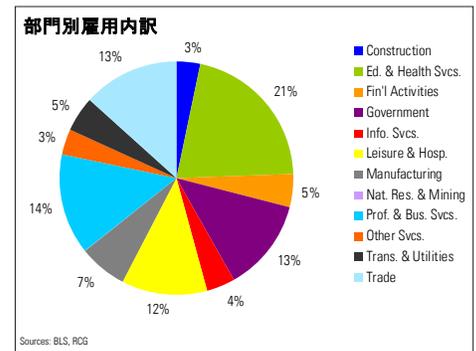
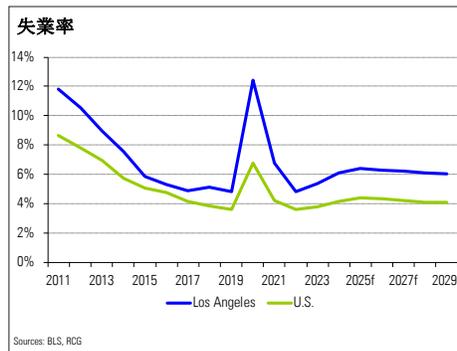
- 2025年の雇用増加率は1%未満まで鈍化すると予想するが、その後、2027年には1%前半まで回復し、予測期間の最後の2年間もこの水準で推移する見通しである。
- 失業率も同様の傾向をたどり、2025年に6%台半ばまで上昇した後、予測期間の残りでは6%台前半で安定すると見込んでいる。
- この数年鈍化していた域外への人口流出は、短期的には加速すると見られる。その後中期的には年を追って徐々に緩やかになると予想している。

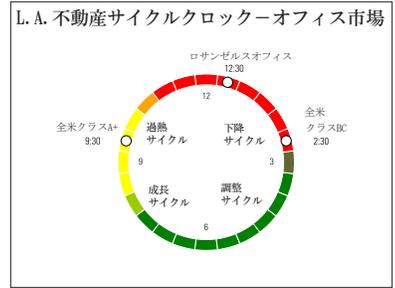
L. A. 不動産サイクルクロック



景気見通しリスク判断

2025f-2026f:	中-高
2027f-2029f:	中
平均雇用増加率	
2019-2024:	0.3%
2025f-2029f:	1.2%
雇用者数(千)	
2024	4,589
人口(千)	
2024	9,647





CBDオフィス市場の見通し 現在の状況

- ロサンゼルスCBDオフィス市場は、2024年末にかけて引き続き弱含んだ。空室率は2023年末比で5%ポイント以上増加の約32%に上昇し、ロサンゼルスサブマーケットの中で最も高い空室率となった。
- 注目すべき点として、2024年末時点のCBDにおける空室オフィス面積は、前年比で140万平方フィート以上増加した。
- 平均募集賃料は2024年に5.7%上昇したが、この賃料上昇は、主に空室の高級物件への入居を反映したものであり、テナント需要の急増を反映したものでない。

今後の見通し

- CBDの事業環境は予測期間を通じて引き続き弱含むと見込まれる。空室率は2026年に33%を超える水準まで上昇し、その後2028年までその範囲で推移すると予想している。平均募集賃料は2028年まで毎年減少し、累計で7.5%減少すると見ている。
- 予測期間の最終年度において、マーケット指標は若干の改善が見込まれる。空室率は32%台に低下し、平均募集賃料はわずかに上昇すると見られる。
- 全体として、CBDオフィス市場の回復には長時間を要するだろう。

オフィス市場全体 リスク評価

2025f-2026f: 高
2027f-2029f: 中-高

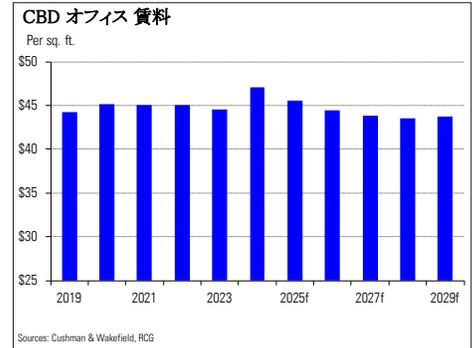
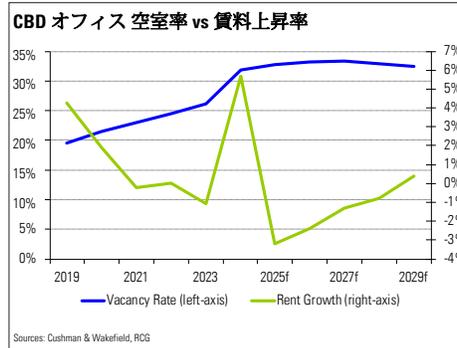
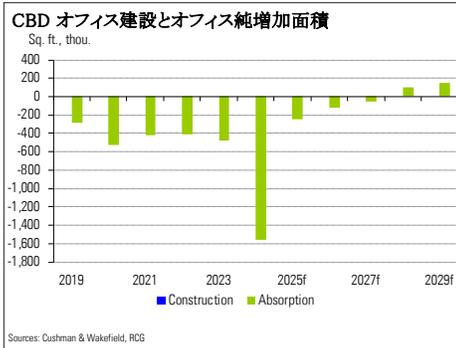
CBD

平均新規建設(平方フィート、千)

2019-2024: —
2025f-2029f: —

平均賃料上昇率

2019-2024: 1.3%
2025f-2029f: -1.5%



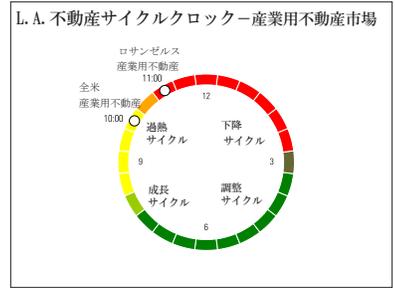
オフィス市場全体 統計⁽¹⁾

	2020	2021	2022	2023	2024	2025f	2026f	2027f	2028f	2029f
在庫面積 (平方フィート、千)	205,523	207,369	209,727	211,801	212,497	212,560	213,957	214,607	214,607	214,832
新規建設 (平方フィート、千)	426	1,845	2,358	2,074	696	63	1,398	650	0	225
純増加面積 (平方フィート、千)	-5,446	-4,957	-1,910	-1,432	-1,598	-520	245	520	880	1,085
入居済面積 (平方フィート、千)	169,515	164,558	162,647	161,215	159,617	159,097	159,342	159,862	160,742	161,827
空室率	17.5%	20.6%	22.4%	23.9%	24.9%	25.2%	25.5%	25.5%	25.1%	24.7%
賃料 (\$/平方フィート)	\$43.66	\$44.11	\$44.80	\$43.62	\$44.62	\$43.64	\$42.99	\$43.01	\$43.44	\$44.31
賃料上昇率	7.8%	1.0%	1.6%	-2.6%	2.3%	-2.2%	-1.5%	0.1%	1.0%	2.0%

CBDオフィス市場 統計⁽¹⁾

	2020	2021	2022	2023	2024	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)	-529	-421	-411	-475	-1,558	-250	-125	-50	100	150
入居済面積 (平方フィート、千)	21,823	21,402	20,990	20,515	18,958	18,708	18,583	18,533	18,633	18,783
空室率	21.5%	23.0%	24.5%	26.2%	31.8%	32.7%	33.1%	33.3%	33.0%	32.4%
賃料 (\$/平方フィート)	\$45.10	\$45.00	\$45.00	\$44.52	\$47.04	\$45.53	\$44.44	\$43.86	\$43.51	\$43.69
賃料上昇率	1.9%	-0.2%	0.0%	-1.1%	5.7%	-3.2%	-2.4%	-1.3%	-0.8%	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

- ロサンゼルス産業用不動産市場は、2024年末にかけてさらに弱含んだ。空室率は約5%に達し、2023年末比でほぼ2%ポイントの増加となった。平均募集賃料は12%以上低下し、2024年におけるRCG対象市場の中で最も賃料が下落した市場の一つであった。
- マーケット指標の低迷は、供給と需要のミスマッチに起因している。新規完成物件は2023年の2倍に達した一方で、近年急速に拡張したテナントの退去があった。
- 注目すべきは、2024年にはリーシング活動が19%増加したことで、これは在庫増加により保管スペースに対する潜在需要が相当顕在化したことを示している。

今後の見通し

- 今後中期的に、ロサンゼルス産業用不動産市場は軟調が続くと予想する。空室率は2025年に5%台半ばまで悪化し、平均募集賃料はさらに低下すると見られる。
- 2025年の後、事業環境の回復が進むと予想する。プロジェクト完成物件は2026年と2027年において250万平方フィート未満に鈍化し、供給と需要のギャップが縮小する見込みである。空室率は徐々に改善し、2029年に4%台になると予想する。同様に、賃料の伸びも予測期間終了まで着実に改善すると見ている。

産業用市場リスク評価

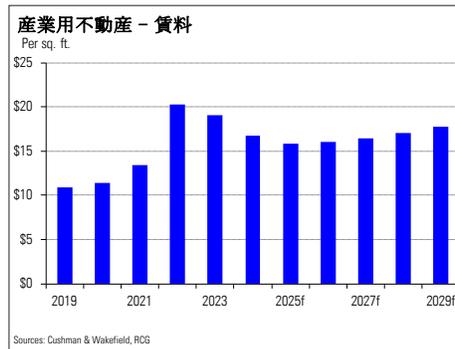
2025f-2026f: 中
2027f-2029f: 低

新規建設 平均(平方フィート、千)

2019-2024: 4,620.0
2025f-2029f 2,860.0

賃料上昇率 平均

2019-2024: 11.2%
2025f-2029f: 1.2%



産業用不動産空室率

Metro Area	Vac. Rate	Metro Area	Vac. Rate
Honolulu, HI	2.0%	Orange County, CA	3.9%
Colorado Springs, CO	2.7%	Ventura, CA	4.0%
Richmond, VA	2.9%	Hartford, CT	4.2%
Albuquerque, NM	3.1%	Kansas City, MO	4.2%
Nashville, TN	3.1%	Detroit, MI	4.6%
Cleveland, OH	3.2%	Boise, ID	4.7%
San Francisco, CA	3.6%	Chicago, IL	4.7%
Louisville, KY	3.6%	Los Angeles, CA	4.9%
St. Louis, MO	3.7%	Nassau-Suffolk, NY	5.1%
Ft. Lauderdale, FL	3.7%	Tampa, FL	5.2%
U.S.	6.9%		

Note: Latest data as of 4/24
Sources: Cushman & Wakefield, various local brokers



産業用不動産市場 統計⁽¹⁾

	2020	2021	2022	2023	2024	2025f	2026f	2027f	2028f	2029f
在庫面積 (平方フィート、千)	784,255	787,767	794,300	797,530	804,007	807,707	809,707	812,007	815,007	818,307
新規建設 (平方フィート、千)	3,347	3,513	6,533	3,230	6,477	3,700	2,000	2,300	3,000	3,300
純増加面積 (平方フィート、千)	-1,251	13,105	5,725	-10,707	-9,301	-500	3,000	3,100	4,200	4,500
入居済面積 (平方フィート、千)	765,538	778,643	784,369	773,662	764,360	763,860	766,860	769,960	774,160	778,660
空室率	2.4%	1.2%	1.3%	3.0%	4.9%	5.4%	5.3%	5.2%	5.0%	4.8%
賃料 (平方フィート)	\$11.44	\$13.36	\$20.22	\$19.09	\$16.78	\$15.84	\$16.02	\$16.40	\$16.99	\$17.72
賃料上昇率	5.3%	16.8%	51.3%	-5.5%	-12.1%	-5.6%	1.1%	2.4%	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