

ロサンゼルス経済の動向 現在の状況

- ロサンゼルス経済は2025年初頭にかけて軟化し、総雇用者数は前年同月比で減少した。雇用減少は広範囲に及び、8つの部門で前年を下回った。
- 2024年後半に前年比で雇用が増加した専門職能・ビジネスサービス部門およびレジャー・娯楽施設部門は、2025年初頭には雇用が減少した。一方、最大部門である教育・医療サービス部門の安定した雇用増加が他部門での減少を一部相殺した。
- 失業率は2024年初頭の5%台半ばから上昇し、2025年初頭には5%台後半となった。

今後の見通し

- 今後の見通しとしては、採用ペースはさらに鈍化し、2025年および2026年の両年で雇用は減少すると予想される。ほぼすべての部門で雇用減少が見込まれる。
- 予測期間の後半には雇用の回復が見込まれるものの、ロサンゼルスは予測期間中の累計雇用増加率において、調査対象市場の中で最低の部類に位置すると予想される。
- 失業率は短期的には6%台後半まで改善すると見込まれる。その後、予測期間の最終年にかけて、6%台前半へと緩やかに改善する見通しである。

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: 0.2%

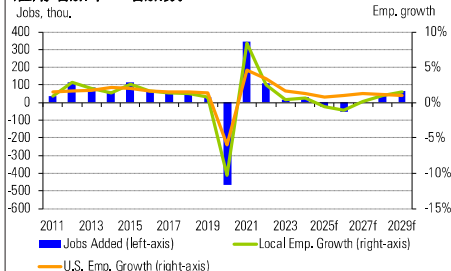
雇用者数(千)

2024 4,589

人口(千)

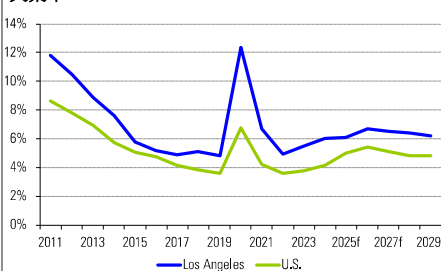
2024 9,716

雇用増加率・増加数



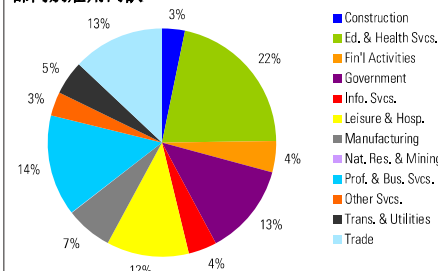
Sources: BLS, RCG

失業率



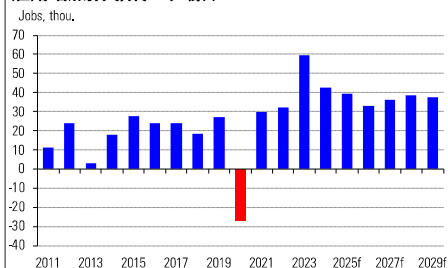
Sources: BLS, RCG

部門別雇用内訳



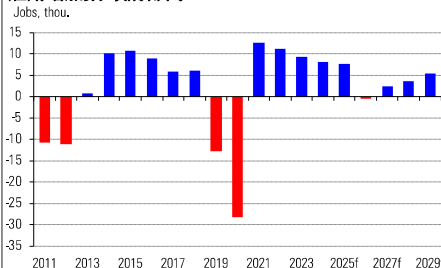
Sources: BLS, RCG

雇用増加数 教育・医療サービス



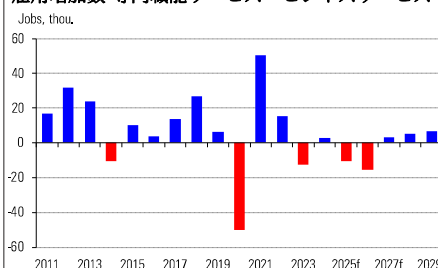
Sources: BLS, RCG

雇用増加数 政府部門



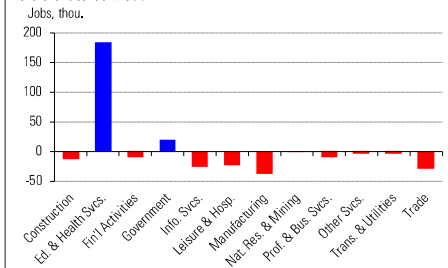
Sources: BLS, RCG

雇用増加数 専門職能サービス・ビジネスサービス



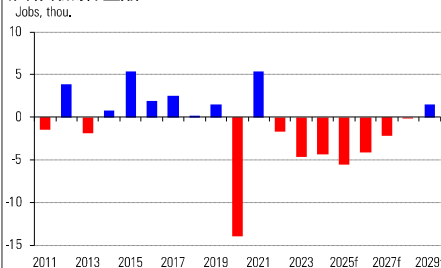
Sources: BLS, RCG

累計雇用増加数 - 2025f-2029f



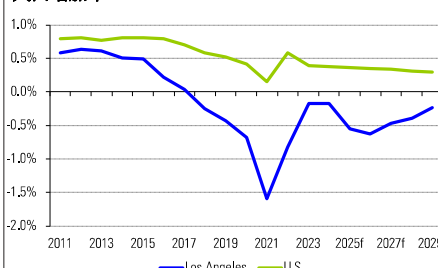
Sources: BLS, RCG

雇用増加数 金融



Sources: BLS, RCG

人口増加率



Sources: Census, RCG

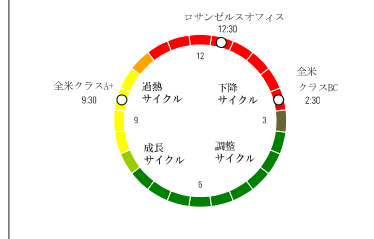
CBDオフィス市場の見通し 現在の状況

- CBDオフィス市場の空室率は、2024年末時点と比較して2025年初頭までおおむね横ばいで推移した。しかし、空室率は依然として約32%と、5年前の水準を10ポイント以上上回る高水準にとどまった。
- リーシング活動は2025年初頭にかけても低調で、年初来の成約面積は2024年同期比で50%以上減少した。
- 2025年初頭時点の年初来平均募集賃料は0.4%下落し、市場におけるテナント需要減退を反映したものとなった。

今後の見通し

- RCGでは、CBDサブマーケットの空室率が2027年にかけてさらに悪化すると予測している。空室率はピーク時33.5%に達する見通しであり、その後は改善に転じ、2029年までに32%台前半まで低下すると見込まれる。
- 平均募集賃料は予測期間中、毎年下落する見通しである。2024年から2029年にかけて賃料は累計8.6%下落し、ロサンゼルス全サブマーケットの中で最低のパフォーマンスとなる見通しである。
- ここ数年の傾向に続き、予測期間中に新規の大規模開発プロジェクトが竣工する見込みはない。

L. A. 不動産サイクルクロックオフィス市場



オフィス市場全体 リスク評価

2025f-2026f: 高
2027f-2029f: 中-高

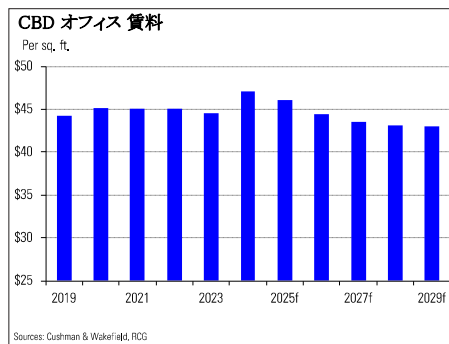
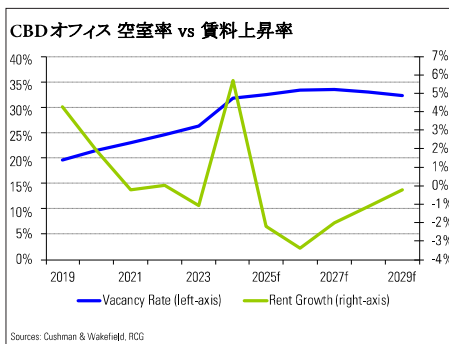
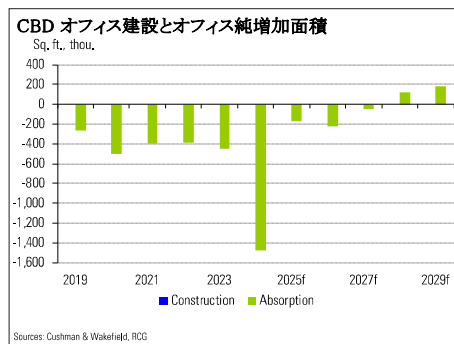
CBD

平均新規建設(平方フィート、千)

2019-2024: 0.0
2025f-2029f: 0.0

平均賃料上昇率

2019-2024: 1.3%
2025f-2029f: -1.8%



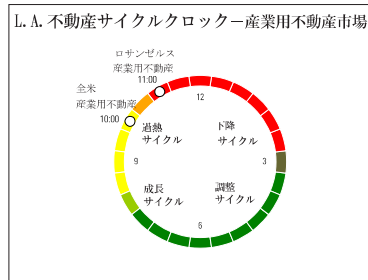
オフィス市場全体 統計⁽¹⁾

	2021	2022	2023	2024	2025Q1	2025f	2026f	2027f	2028f	2029f
在庫面積 (平方フィート、千)	207,642	210,000	212,073	212,769	212,769	212,832	214,230	214,878	214,878	215,128
新規建設 (平方フィート、千)	1,845	2,358	2,074	696	0	63	1,398	648	0	250
純増加面積 (平方フィート、千)	-5,007	-1,913	-1,448	-1,515	671	-270	-30	-175	780	1,100
入居済面積 (平方フィート、千)	164,785	162,872	161,424	159,909	160,580	159,639	159,609	159,434	160,214	161,314
空室率	20.6%	22.4%	23.9%	24.8%	24.5%	25.0%	25.5%	25.8%	25.4%	25.0%
賃料 (\$/平方フィート)	\$44.15	\$44.85	\$43.66	\$44.65	\$45.86	\$44.72	\$43.84	\$43.25	\$43.48	\$44.14
賃料上昇率	1.0%	1.6%	-2.7%	2.3%	2.7%	0.2%	-2.0%	-1.3%	0.5%	1.5%

CBDオフィス市場 統計⁽¹⁾

	2021	2022	2023	2024	2025Q1	2025f	2026f	2027f	2028f	2029f
在庫面積 (平方フィート、千)	26,429	26,429	26,429	26,429	26,429	26,429	26,429	26,429	26,429	26,429
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)	-401	-391	-452	-1,481	-6	-170	-225	-50	120	180
入居済面積 (平方フィート、千)	20,348	19,957	19,506	18,025	18,019	17,855	17,630	17,580	17,700	17,880
空室率	23.0%	24.5%	26.2%	31.8%	31.8%	32.4%	33.3%	33.5%	33.0%	32.3%
賃料 (\$/平方フィート)	\$45.00	\$45.00	\$44.52	\$47.04	\$46.84	\$46.01	\$44.44	\$43.55	\$43.07	\$42.99
賃料上昇率	-0.2%	0.0%	-1.1%	5.7%	-0.4%	-2.2%	-3.4%	-2.0%	-1.1%	-0.2%

(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

- 過去2年間にわたり上昇を続けていた産業用不動産の空室率は、2025年初頭にかけて4%台後半で安定した。しかし、この水準は2022年末時点の空室率の3倍を超えている。
- 平均募集賃料は2025年初頭にさらに下落した。過去9四半期で平均賃料は累計約19%下落した。
- 産業用施設の竣工ペースは高止まりした状態が続いた。2025年第1四半期には約170万平方フィートが竣工し、年間ペースでは2024年の水準と同等であった。

今後の見通し

- ロサンゼルス産業用不動産市場は、2025年末にかけてさらに軟調に推移すると見込まれる。この期間中に200万平方フィートを超える新規供給が見込まれており、市場環境への下押し圧力となる見通しである。空室率は5%台半ばまで上昇し、平均募集賃料は下落すると予測される。
- その後の2年間の予測期間では、新規竣工は限定的となり、市況の回復を下支えする見通しである。予測期間の最終2年間には市場環境の改善が進み、空室率は5%台前半へと低下、賃料上昇率は4%近くまで加速すると見込まれる。

産業用市場リスク評価

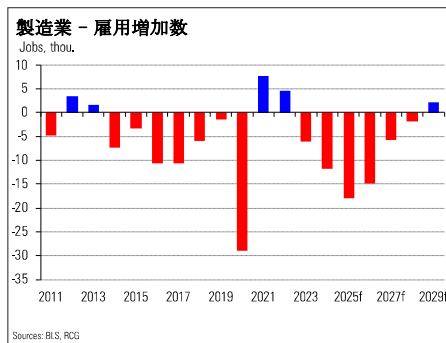
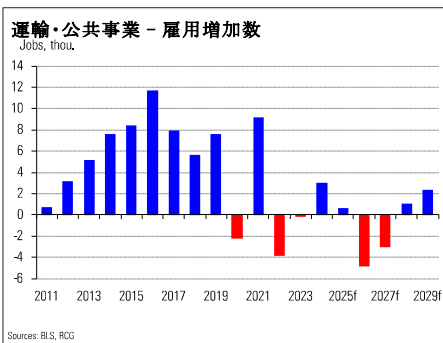
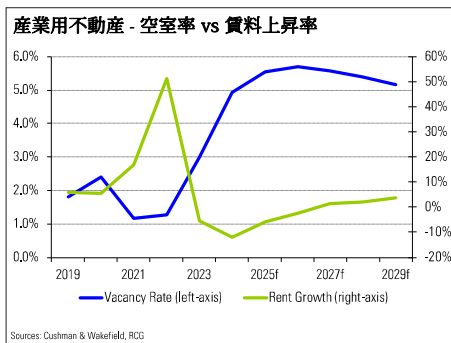
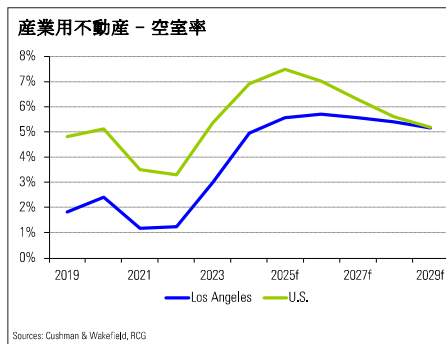
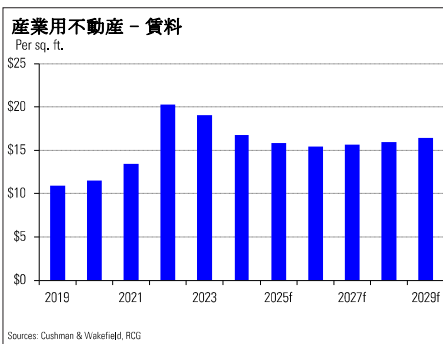
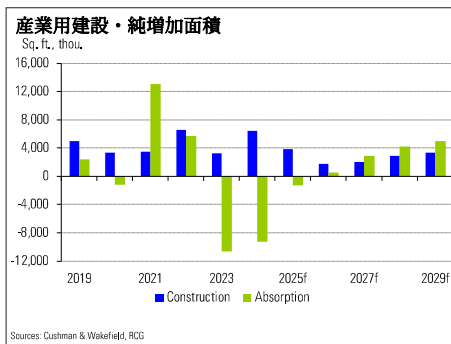
2025f-2026f: 中
2027f-2029f: 低

新規建設 平均(平方フィート、千)

2019-2024: 4,620.0
2025f-2029f: 2,760.0

賃料上昇率 平均

2019-2024: 11.1%
2025f-2029f: -0.3%



産業用不動産市場 統計⁽¹⁾

	2021	2022	2023	2024	2025Q1	2025f	2026f	2027f	2028f	2029f
在庫面積	(平方フィート、千) 786,812	793,345	796,575	803,051	804,432	806,951	808,751	810,751	813,551	816,851
新規建設	(平方フィート、千) 3,513	6,533	3,230	6,477	1,381	3,900	1,800	2,000	2,800	3,300
純増加面積	(平方フィート、千) 13,095	5,731	-10,682	-9,278	1,698	-1,300	500	2,900	4,200	5,000
入居済面積	(平方フィート、千) 777,688	783,419	772,736	763,459	765,157	762,159	762,659	765,559	769,759	774,759
空室率	1.2%	1.3%	3.0%	4.9%	4.9%	5.6%	5.7%	5.6%	5.4%	5.2%
賃料	(\$/平方フィート) \$13.37	\$20.22	\$19.09	\$16.78	\$16.42	\$15.79	\$15.40	\$15.58	\$15.89	\$16.48
賃料上昇率	16.8%	51.3%	-5.5%	-12.1%	-2.1%	-5.9%	-2.5%	1.2%	2.0%	3.7%

(1) 建設、純増加面積及び賃料上昇率は年初来の数値