

## エリア概況

### 駅周辺の集客力が高まっている

- 仙台の中心商業エリアは「一番町」と「仙台駅西口周辺」の2エリアの商業集積とそれらを結ぶストリートで構成。「一番町」は老舗百貨店の藤崎を中心とした商店街で路面店が建ち並び一方、「仙台駅西口周辺」はペDESTリアンデッキで繋がった大型商業施設が中心。
- 商店街は仙台駅前から藤崎にかけて延びる中央通商店街（ハピナ名掛丁、クリスロード、マーブルロード）と藤崎からL字に曲がり三越に至る一番町商店街（サンモール、ぶらんどーむ、一番町四丁目）が中心となる。このうち、藤崎に近い、ぶらんどーむ一番町にはグレード感のあるファッション店舗の進出が見られ、賃料もやや高めとなる。
- 近年、仙台駅周辺での開発・新規出店が相次ぎ、駅周辺の集客力が高まっている。

公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪						
		2013年		2014年		2015年		2016年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	上期
仙台	全フロア	¥14,400	¥14,800	¥17,400	¥15,700	¥14,800	¥15,600	
	1F	¥21,700	¥21,600	¥23,700	¥21,800	¥18,500	¥22,100	
	1F以外	¥11,500	¥12,800	¥15,200	¥13,800	¥14,100	¥13,200	

## 今後の見通し

### 駅周辺で開発計画が多く、エリア間競争激化の見込み

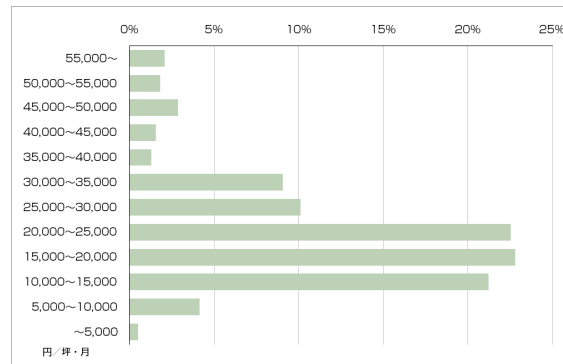
- 2016年3月、東西自由通路の拡幅が完了しエスバル東館（東急ハンズが東北地方初出店）も開業した。これらの効果で、駅周辺の歩行者通行量が大幅に増加している。
- また、2016年7月には仙台バルコ2が開業し、駅周辺の集客力はさらに勢いを増しているほか、今後も、東西自由通路の拡幅による回遊性向上を期待し、仙台駅東口での開発が進む予定である。
- 一方で、アーケード街は2015年12月の地下鉄東西線の開通の影響で新駅が開設したこともあり、利便性は増しているものの、歩行者交通量は全体的に減少傾向。
- 駅周辺が集客力を増し、今後もさらに開発が進むなか、アーケード街とのエリア間競争はますます激しくなる見込み。アーケード街は駅周辺との一層の差別化が求められる。

## 賃料トレンド

### 路面店需要は好調、賃料も安定的だが一部空室が長期化する物件も

- 路面店への出店意欲は依然として高いものの、ファッションは駅前の大型商業施設が強く、駅周辺の開発により移転などの動きも見られ、アーケード街のファッションの色は薄まりつつある。
- アーケード街にて長期間の空室を抱える物件もあり、オーナーサイドの期待賃料とテナントの賃料負担水準にはまだ開きがある状況。実態としては賃料は横ばいの見方となる。
- 公募賃料の四半期トレンドでは1Fが上昇傾向にある。賃料水準の高いエリアでの募集件数が増えたためである。

賃料水準構成(1F)



## <対象エリア>

- 仙台市青葉区一番町1丁目
- 仙台市青葉区一番町2丁目
- 仙台市青葉区一番町3丁目
- 仙台市青葉区一番町4丁目
- 仙台市青葉区区分町1丁目
- 仙台市青葉区区分町2丁目
- 仙台市青葉区中央1丁目
- 仙台市青葉区中央2丁目
- 仙台市青葉区中央3丁目

## 主な出退店動向・開発計画

- 仙台駅東西自由通路拡幅（2016.3）
- エスバル仙台東館開業（2016.3）
- 仙台バルコ2開業（2016.7）
- 仙台駅東口：ヨドバシカメラが複合ビル（ヨドバシ仙台第1ビル）を開業予定（2018.10）
- 仙台駅東口：（仮称）エスバル仙台東館・ホテルメトロポリタン仙台2期開発（2017）
- 大内屋本店ビルにZARA（ザラ）仙台一番町店が移転オープン予定（2016年秋）

公募賃料トレンド

