

仙台エリア SENDAI

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ぶ一方、「仙台駅西口周辺」はペデスト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、マープルロード）と藤崎からL字に曲がり3方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。
 - 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。特にファッショントナントについては、商店街から駅前商業施設への移転も見られるなど、需要は駅前に集中しつつある。

■ 公募貨料推移表

エリア	フロア区分	2014年		2015年		2016年		2017年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
仙台	全フロア	¥17,400	¥15,700	¥14,800	¥15,600	¥14,700	¥15,200	¥15,000	¥15,200
	1F	¥23,700	¥21,800	¥18,500	¥22,100	¥22,700	¥23,700	¥23,700	¥23,700
	1F以外	¥15,200	¥13,800	¥14,100	¥13,200	¥12,500	¥12,400	¥12,400	¥12,400

今後の見通し

駅周辺での開発は今後も継続の見込み

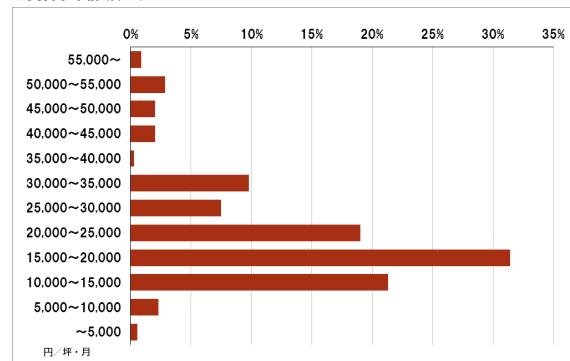
- 仙台駅の東西自由通路の拡幅及び「エスパル東館」の開業により、駅周辺の歩行者通行量は大幅に増加している。加えて2017年6月、「エスパル東館」は東北地方初出店の「成城石井」の出店を自玉に増床オープンした。これにより駅周辺の顧客誘引力はより強まったと思われる。
 - 2017年2月に閉店した「さくら野百貨店仙台店」のテナントは全て退去し、入居テナントの一つであった「H&M」は同年7月に長町エリアに移転オープンした。今後の跡地利用に注目が集まる。
 - 駅周辺では「仙台東洋ビル」跡地に「（仮称）仙台市青葉区PJ計画」が建設中であるほか、愛宕上杉通りと青葉通りの交差点角の「GSビル」の建設替計画が発表されている等、複数の開発計画が進行している。
 - 一方で、商店街方面はファッショングループの新規出店の動きは少なく、駅前商業施設内への移転が進むなど、以前と比較すると商店街のテナントの顔ぶれが変わってきてている。駅周辺が集客力を増し、今後もさらに開発が進むなか、商店街とのエリア間競争はますます激しくなる見込み。商店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 n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 nの色は薄まりつつある。ボテンシャルの高いエリア(商店街ではクリスロードとぶらんごーむ一番町の角地周辺)の賃料は横ばいの見方となるものの、商店街全体としてはやや保守的な目線も必要になってくると思われる。
 - 公募賃料の四半期トレンドでは、1F及び1F以外ともに、直近1年は概ね横ばいとなっている。なお、募集件数は、2016年第3四半期以降は微減傾向で推移している。

■ 賃料水準構成(1F)



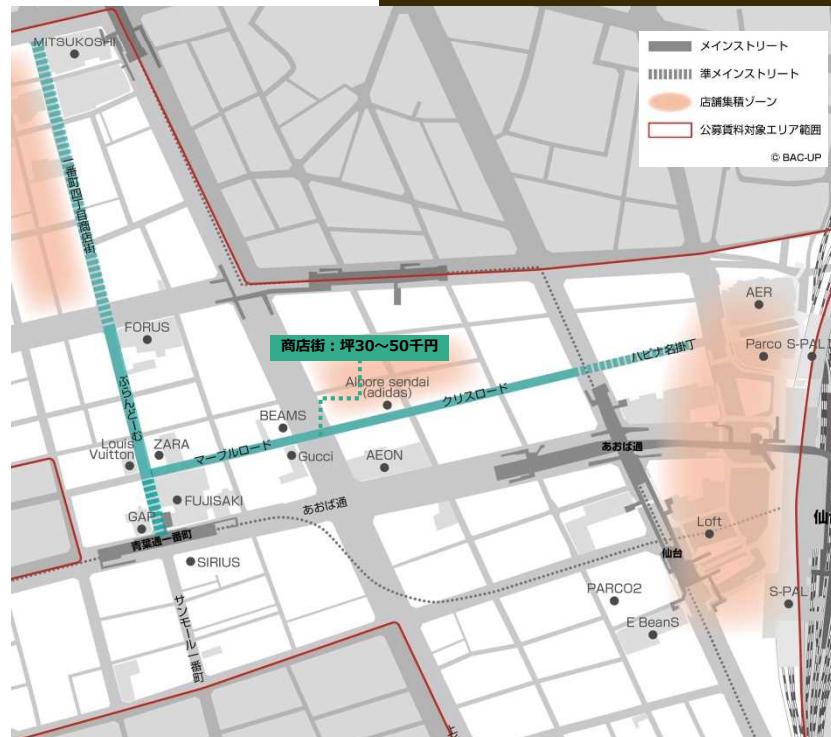
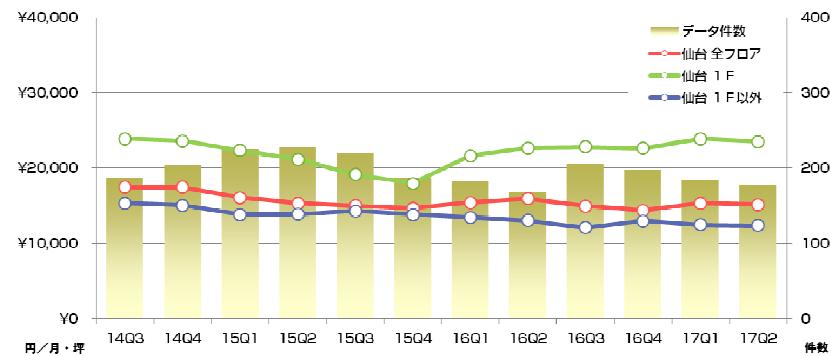
＜対象エリア＞

仙台市青葉区一番町1丁目 仙台市青葉区国分町2丁目
仙台市青葉区一番町2丁目 仙台市青葉区中央1丁目
仙台市青葉区一番町3丁目 仙台市青葉区中央2丁目
仙台市青葉区一番町4丁目 仙台市青葉区中央3丁目
仙台市青葉区国分町1丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- ・「さくら野百貨店仙台店」（2017.2 閉店）
 - ・「ホテルメトロポリタン仙台イースト」（2017.6）
 - ・「（仮称）仙台南町通プロジェクト」（2018.1予定）
 - ・「（仮称）仙台市青葉区PJ計画」（2018.2予定）
 - ・「（仮称）仙台駅前USビル」（2018.8予定）
 - ・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予定）

■公募債料トレンド



※ブランド店が出店できる店舗のマーケット賃料