

仙台エリア

エリア概況

ファッション店の重心は駅周辺に

- 仙台の中心商業エリアは「仙台駅西口周辺」と「商店街」の2エリアの商業集積とそれらをつなぐストリートで構成。「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であり、近年開発が進んでいる。一方、「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。
- 従来、商店街の中でもぶらんどーむ～マーブルロードについてはファッション店にとってプライムロケーションと言われていたが、駅前の大型商業施設への移転などの動きもあり、退店も見られるようになってきている。ファッション店跡地は飲食店やCVSなどファッション以外も多く、商店街全体としてファッション性は薄れつつある。一方で、飲食店の出店需要は根強く、一番町4丁目商店街では7月に「すしざんまい」が東北初出店し、開業日は行列で賑わった。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2015年	2016年		2017年		2018年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
仙台	全フロア	¥14,800	¥15,600	¥14,700	¥15,200	¥15,100	¥16,200
	1F	¥18,500	¥22,100	¥22,700	¥23,700	¥21,100	¥24,200
	1F以外	¥14,100	¥13,200	¥12,500	¥12,400	¥12,800	¥13,500

今後の見通し

駅周辺の開発は今後も続く

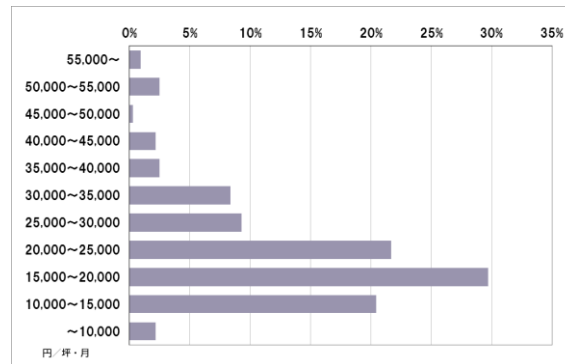
- 「エスパル東館」開業後、駅周辺の吸引力が増している。ファッションに関しては駅>商店街の構図。今後も駅周辺の開発は続くが、「さくら野百貨店仙台店」の跡地利用については未だ具体的な計画はない。一方、「GSビル」跡地は現在、既存建物の取り壊しが行われている。また、駅東側では、「ヨドバシ仙台第一ビル」の開発が控えており、駅周辺のポテンシャルは今後も維持されていくと思われる。
- 仙台のインバウンドも徐々に増加傾向にあり、中心市街地ではホテルの開発計画もみられる。6月に開店したドン・キホーテ仙台駅西口本店では、東北エリア初となる免税カウンターが設置され、訪日客に対応した店舗舗成となっており、商店街へのインバウンド客増加が期待される。
- 商店街方面ではファッション系テナントの色が薄まりつつあるなかで、駅周辺との差別化が求められている。商店街の活性化イベントも多く開催されており、今後の巻き返しに注目したい。

賃料トレンド

路面店は一部空室が長期化する物件も

- 路面店への出店意欲は飲食用途等での引き合いは堅調であるが、ファッションは駅前の大型商業施設が強く、駅周辺への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。ポ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どーむ一番町の角地周辺)は希少性もあり賃料水準は今後も維持可能とみることができ、新規出店業種態は以前とは変わりつつある。
- 公募賃料の四半期トレンドでは、1Fは17年第3・4四半期にやや下落したものの全体的な傾向としては1F以外も含め、16年以降は概ね横ばい傾向で推移している。なお、募集件数は、直近では増加したものの16年第3四半期以降は150件～200件の水準で推移している。

■ 賃料水準構成 (1F)



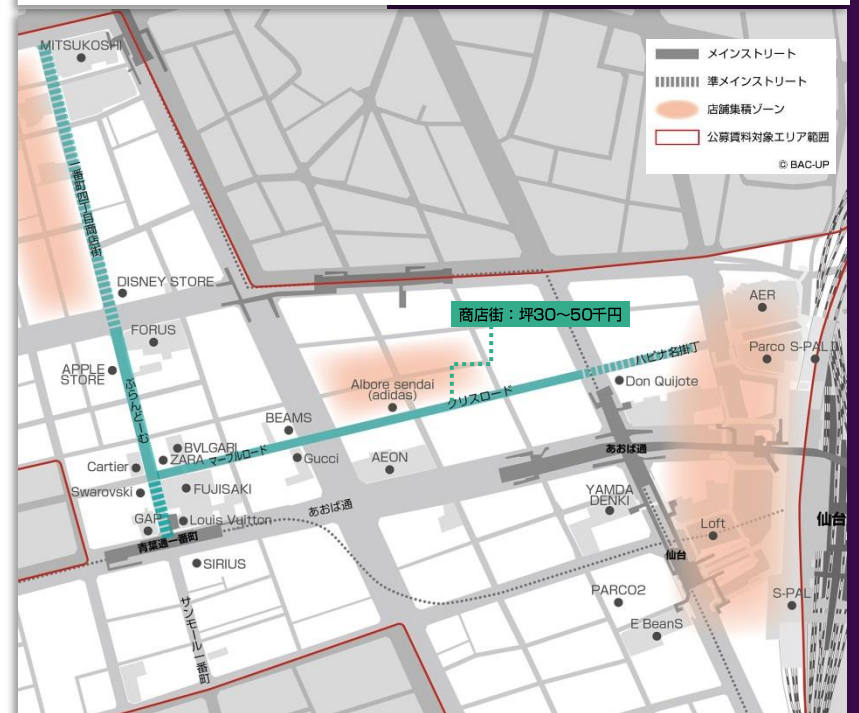
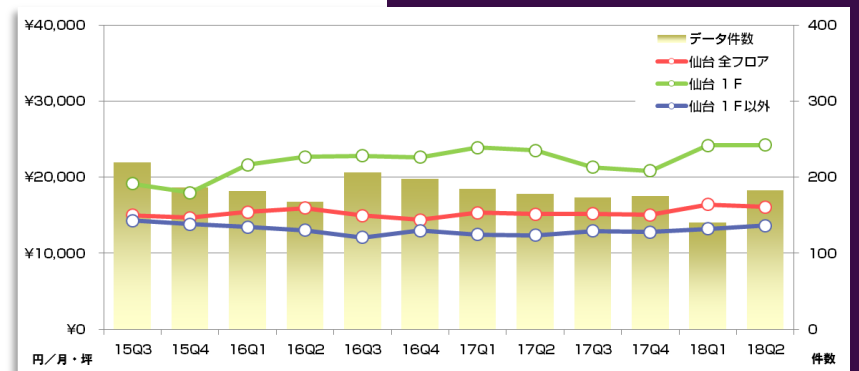
<対象エリア>

青葉区一番町1丁目	青葉区區分町2丁目
青葉区一番町2丁目	青葉区中央1丁目
青葉区一番町3丁目	青葉区中央2丁目
青葉区一番町4丁目	青葉区中央3丁目
青葉区區分町1丁目	青葉区中央4丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 仙台駅東口：期間限定で「EKITUZU」オープン（～2019.3）
- ハピナ名掛丁：ドン・キホーテ（2018.6）
- 仙台駅西口：(仮称)仙台駅前USビル（2019.1予定）
- 仙台駅西口：(仮称)SND新築工事（2019.3予定）
- 広瀬通：(仮称)仙台一番町テナントビル新築工事（2020.2予定）
- 東二番丁通：(仮称)青葉中央三丁目計画（2020.7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（2021下期予定）

■ 公募賃料トレンド



※上記はブランド店が出店可能な店舗区画の想定