

仙台エリア

エリア概況

仙台駅周辺の商業集積が今後も強まる情勢

- 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。

■ 公募賃料推移表

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

今後の見通し

駅周辺の開発は今後も目玉を残す

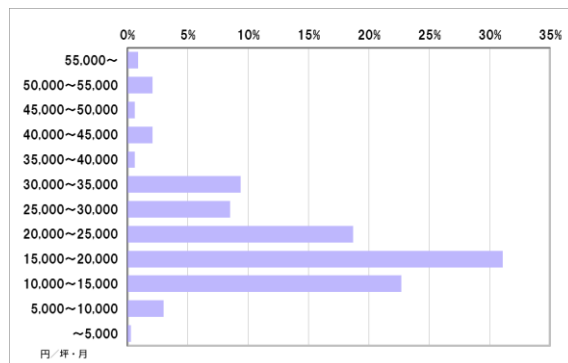
- 「エスパル東館」開業後、よりファッション系の集積が高まり、駅前の吸引力が増している。一方、従来裏手の印象が強かった駅東口側でも「ヨドバシ仙台第一ビル」の開発などが控えており、新たな集客核となることが期待される。
- 駅西側で、今後の開発の目玉になるとされる「さくら野百貨店仙台店」跡地については現在目立った動きはない様子。同様に駅前の「GSビル」の建替計画があるが、こちらも現在大きな動きはない。
- ハピナ名掛丁商店街では仙台東洋ビル跡地にドン・キホーテが4月下旬オープン予定。同商店街はアミューズメント関連や飲食店が中心となっており、立地にマッチしたテナントと言えよう。
- 商店街方面ではフ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

路面店はファッション色は薄まるも需要は堅調、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飲食用途等での引き合いは強いが、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)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から横ばい傾向で推移している。

■ 賃料水準構成(1F)



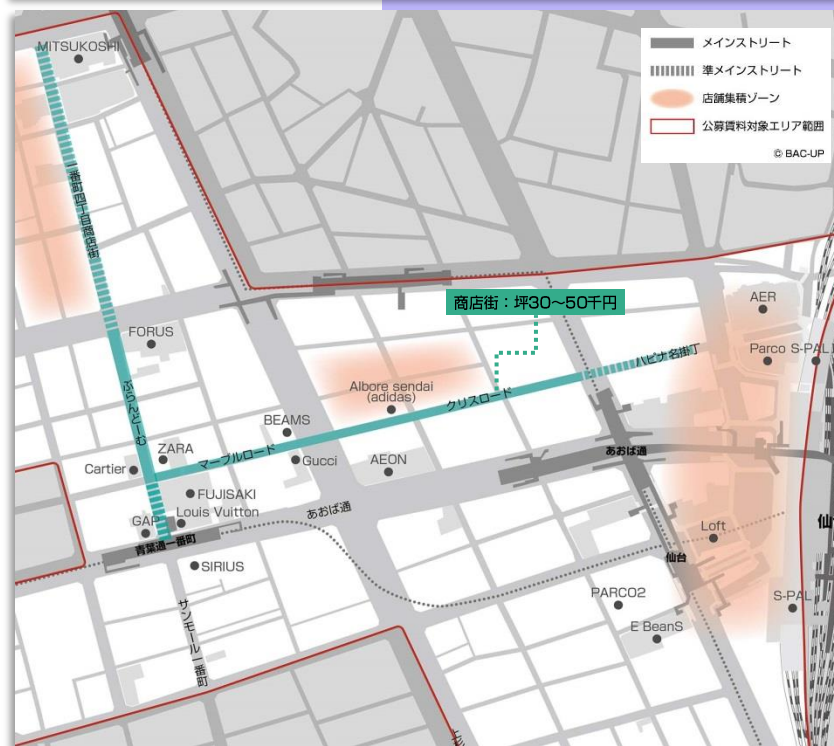
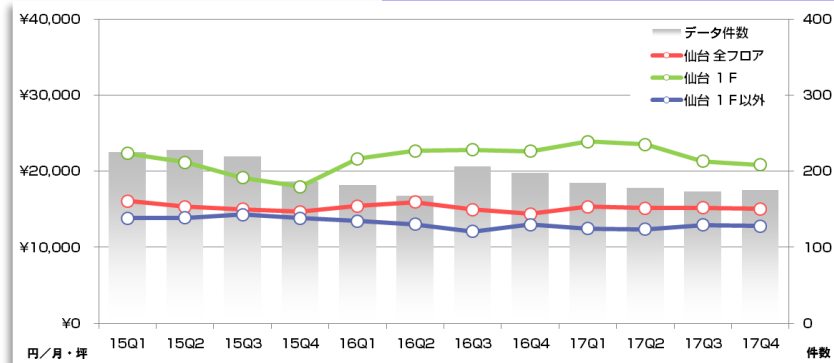
<対象エリア>

青葉区一番町1丁目	青葉区区画分町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
青葉区区画分町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 (2017.11~2019.3)
- 仙台駅西口：仙台南町通ビル (2018.3竣工)
- ハピナ名掛丁：ドン・キホーテ (2018.4予定)
- 仙台駅西口：(仮称)仙台駅前USビル (2018.8予定)
- 仙台駅西口：(仮称)SND新築工事 (2019.3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賃料