

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、アーケードは飲食店の比率が高まる。

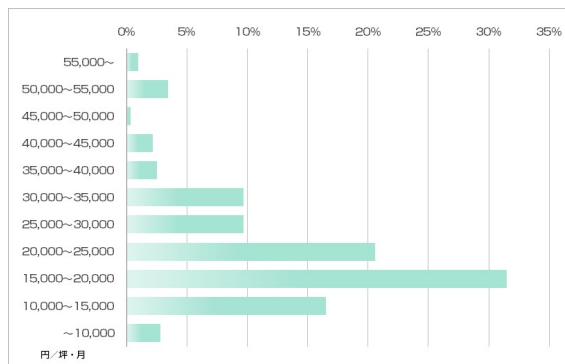
- 仙台の中心商業エリアは「仙台駅西口周辺」と「商店街」の2エリアの商業集積とそれらをつなぐストリートで構成。「仙台駅西口周辺」はペDESTリアンデッキで繋がった大型商業施設が中心であり、近年開発が進んでいる。一方、「商店街」は仙台駅前から藤崎にかけて延びる中央通商店街（ハピナ名掛丁、クリスロード、マーブルロード）と藤崎からL字に曲がり三越に至る一番町商店街（サンモール、ぶらんどーむ、一番町四丁目）が中心となる。
- 駅周辺の発展により、アーケード街のファッション比率は低下し、飲食店の比率が高まっている。
- ぶらんどーむ一番町にて13年間営業を続けてきたアップルストアが19年1月に閉店。東北エリアのアップルの直営店は現状ではなくなった。
- 飲食店以外では、クリスロードにてゲームセンター&コラボカフェの「セガ仙台」がオープンしたほか、タイトーステーションに「日本スクイズセンター」の東北初のサテライト店もオープンするなどアミューズメント系で動きがみられた。

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的大型商業施設が強く、駅周辺への移転などの動きもみられている。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るとは、新規出店業種は以前とは変わりつつある。
- 2018年第4四半期の1F部分については、直近で面積が大きい高額の募集があったことから引き上げられている様子。他階も含めた全体的な傾向としては2016年以降は概ね横ばいの傾向で推移している。
- 募集件数は、2018年第2四半期で増加したものの、ここ半期では再び減少傾向にある。

■賃料水準構成(1F)



■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2016年		2017年		2018年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
仙台	全フロア	¥15,600	¥14,700	¥15,200	¥15,100	¥16,200	¥15,900
	1F	¥22,100	¥22,700	¥23,700	¥21,100	¥24,200	¥25,300
	1F以外	¥13,200	¥12,500	¥12,400	¥12,800	¥13,500	¥13,000

今後の見通し

さくら野跡地の動向が注目される

- 「さくら野百貨店仙台店」跡地は長らく動きはなかったが、地元紙ではビルの法的紛争等が終結したと報じられているなど、駅周辺での動向は今後も続き、駅周辺の更なるパワーアップも予測される。
- 一方、商店街エリアでは新規の動きは物販以外が多く、エリア集客の起爆剤となるような出店が現状では見られない。
- 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。昨年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。
- 2019年秋に仙台市内としては初となるイオンモールが東北大学雨宮キャンパス跡地にオープンする。都心とも近い位置関係であり、テナントの業種によっては、都心部とも競争性が生じる可能性がある。

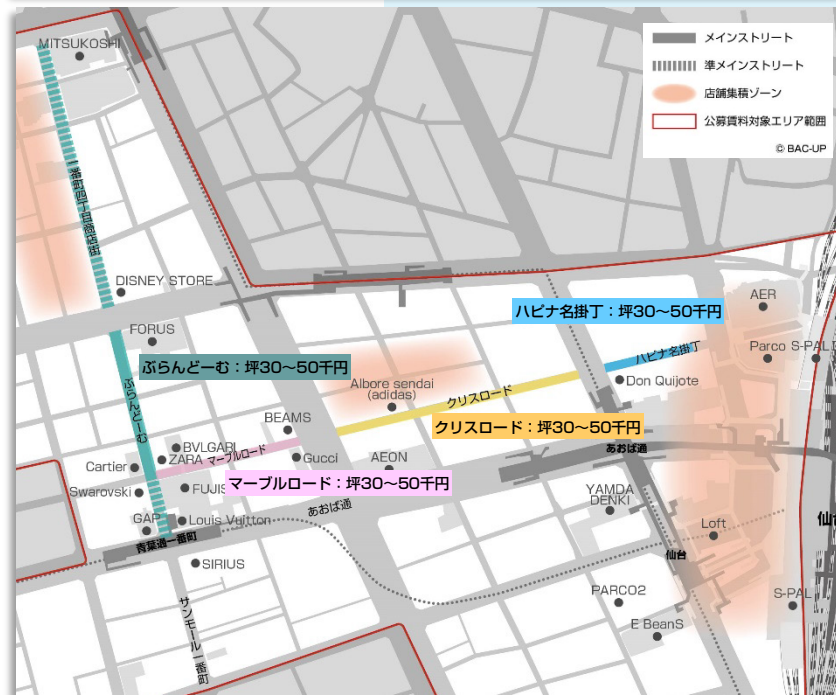
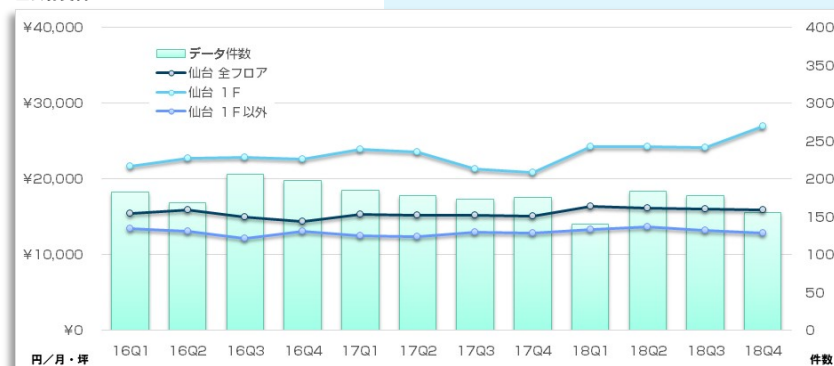
<対象エリア>

青葉区一番町1丁目	青葉区区画町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
青葉区区画町1丁目	青葉区中央4丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- クリスロード：HANDA Watch World (2018.11)
- クリスロード：セガ仙台 (2018.12)
- ぶらんどーむ一番町：アップルストア (2019.1閉店)
- ロフト(6F)：ニトリ (2019.4予定)
- イオンモール (東北大学雨宮キャンパス跡地) (2019予定)
- 仙台駅西口：(仮称)仙台駅前USビル (2019.予定)
- 南町通り：南町通アイザワビル計画 (2019.4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：ヨドバシ仙台第1ビル(2021下期予定)

■ 公募賃料トレンド



※ブランド店が出店可能な店舗区画の想定賃料。またメインストリートの賃料。