

仙台エリア

エリア概況

駅周辺は開発が進み駅>中心部の構図。商店街エリアは空室増加により需給バランスが崩れはじめています

- 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となる。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（ハビナ名掛丁、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。
- 他の主要都市よりインバウンド客が比較的少ないエリアであり、新型コロナウイルスの影響は飲食店舗への影響が特に大きい。中でも飲食店舗が集積する国分町エリアでその影響は甚大。
- 駅との競合の中で商店街は空室が増加しており、需給バランスの崩れから賃料ダウンも懸念される。

■ 公募賃料推移表

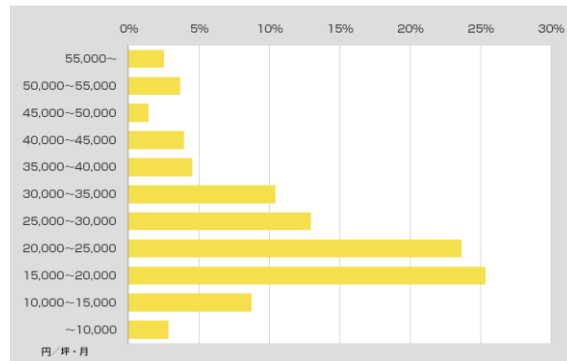
エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2018年		2019年		2020年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
仙台	全フロア	16,200	15,900	15,600	15,700	15,700	17,400
	1F	24,200	25,300	24,400	32,400	22,200	23,800
	1F以外	13,500	13,000	12,900	13,900	14,400	15,200

賃料トレンド

募集件数の増加が鮮明に

- 2020年第3四半期以降募集件数が200件を超えており、空室の増加がデータにも現れている。特に内訳をみると1Fの募集件数は2018~2019年の同時期と比べて倍以上の募集がみられている。
- 1F賃料は2019年第4四半期で大きく上昇したが、2020年の第2四半期には坪20千円前半に下落した。2020年通して募集賃料水準は横ばいから微増傾向であったが、募集賃料が高い区画の募集数の増加によって微増傾向になったとみられ、賃貸市場の弱含みを示す結果と思われる。

■ 賃料水準構成 (1F)



今後の見通し

駅東側の開発が本格化し、駅のパワーが増すことで外周部のポテンシャルダウンが懸念される

- 商店街エリアの空室率の解消は新型コロナの収束時期次第であるが、コロナ禍以前から空室率は増加の傾向にあったため、現在はさらに悪化した状況。コロナが収束しても直ちに需給の改善とはならないと予想。
- 2月にJR仙台イーストゲートビルが開業。商業区画は大きくないがエスバル仙台と接続しており駅東側の店舗集積は拡大した印象。ヨドバシ仙台第一ビルも2023年春竣工に向けて開発が具体化しており、仙台駅東側への商業の拡がりが見込まれる。

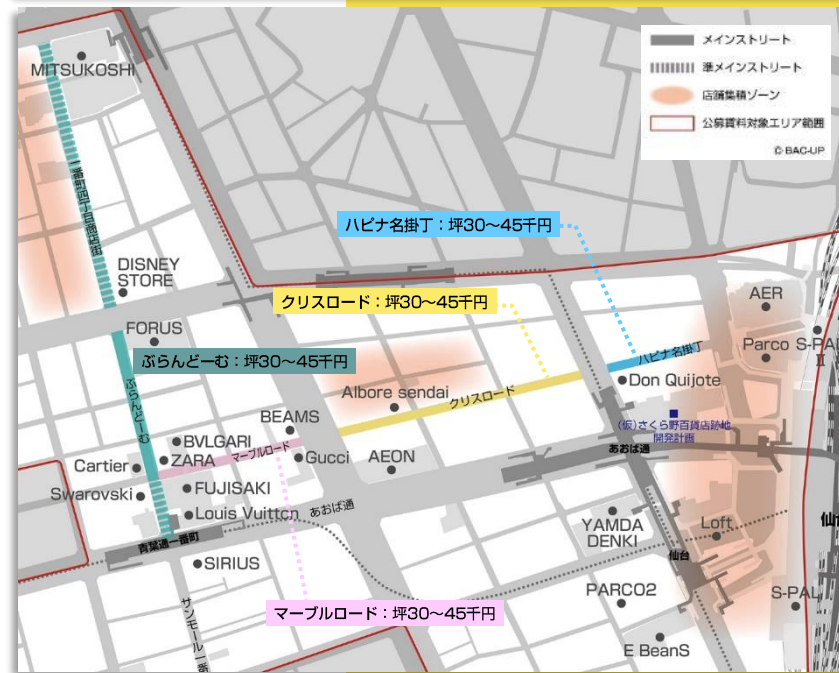
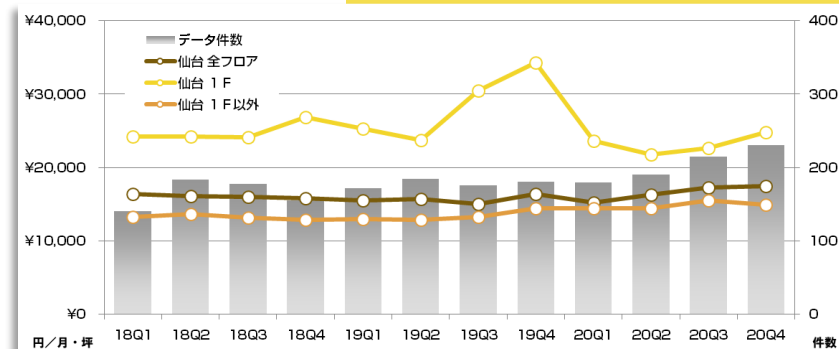
<対象エリア>

- 青葉区一番町1丁目
- 青葉区一番町2丁目
- 青葉区一番町3丁目
- 青葉区一番町4丁目
- 青葉区国分町1丁目
- 青葉区国分町2丁目
- 青葉区中央1丁目
- 青葉区中央2丁目
- 青葉区中央3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：アディダス閉店 (2020.10)
- クリスロード：tutuanna閉店 (2020.12)
- ぶらんどーむ：GINZAグローバルスタイル (2020.12)
- クリスロード：REGAL閉店 (2021.1閉店)
- 仙台駅東口：JR仙台イーストゲートビル (2021.2)
- マーブルロード：salut (2021.3閉店)
- 仙台駅西口：マツモトキヨシ (2021.2)
- ぶらんどーむ：ASBee (2021.5閉店予定)
- 東二番町通り：(仮称) 本町ハビネスビル (2021.7予定)
- 仙台駅東口：ヨドバシ仙台第1ビル (2023春予定)
- イオンモール仙台雨宮 (仮称) (時期未定)

■ 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