

仙台エリア

エリア概況

引き続き 駅>商店街 の構図。商店街エリアの空き状況は一進一退

- 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結ぶストリートで構成。「仙台駅西口周辺」は駅ビル及びベデステ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伸びる中央通商店街（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4丁目）が中心となる。
- 駅との競合及びコロナの長期化により、商店街の空室は、2021年に大幅に増加した。2022年に入ってから引き続き閉店がみられる一方、一定の出店もみられ、一進一退の様相。
- 2021年に撤退が多くみられた飲食店がやや増加。人流に復調の兆しがあり、出店意欲がやや回復しているとみられる。

■ 公募賃料推移表

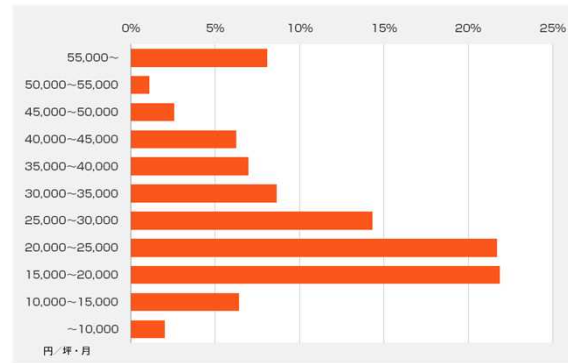
エリア	フロア区分	2019年		2020年		2021年		2022年	
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期
仙台	全フロア	15,700	15,700	17,400	17,300	17,900	17,800		
	1F	32,400	22,200	23,800	24,600	27,300	28,700		
	1F以外	13,900	14,400	15,200	14,700	14,700	14,900		

賃料トレンド

募集件数の高止まりは未だ継続

- 2020年第3四半期以降募集件数が200件を超え、2021年は1年通して200件以上で推移した。2021年第4四半期では微減がみられたものの、その後は再び増加傾向。
- 募集数の内訳をみると、2022年第2四半期においては、飲食店舗の多い一番町4丁目と国分町2丁目の割合が全体の半分以上を占めている。ただし、当該割合は減少傾向にある。
- 1階賃料は2019年第4四半期で大きく上昇したが、2020年第2四半期には月坪20千円前半に下落した。その後は上昇傾向が続き、2022年第1四半期に約30千円に達した。2022年第2四半期はやや低下したものの、月坪27千円半ばとなっている。実態としては賃料は上昇していないため、募集賃料が高い区画の空室の増加によるものと推定される。

■ 賃料水準構成 (1F)



<対象エリア>

青葉区一番町1丁目	青葉区国分町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
青葉区国分町1丁目	青葉区中央4丁目

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- ぶらんどーむ：サンドラッグ (2022.3)
- マーブルロード：BEAMS (2022.6増床)
- クリスロード：ABCマート (2022.7)
- ハピナ名掛丁：ABCマート (2022.8閉店)
- イービーンズ：ユザワヤ (2022.7閉店)
- 藤崎：ユザワヤ (2022.8)
- クリスロード：山野楽器 (2022.8閉店)
- ハルコ2：3階リニューアル (2022.9)
- 仙台駅東口：ヨドバシ仙台第1ビル (2023.4予定)
- イオンモール仙台雨宮 (仮称) (時期未定)
- クリスロード：競馬観戦施設 (検討中)
- 仙台駅西口：さくら野百貨店跡地開発計画 (2027年度見込み)

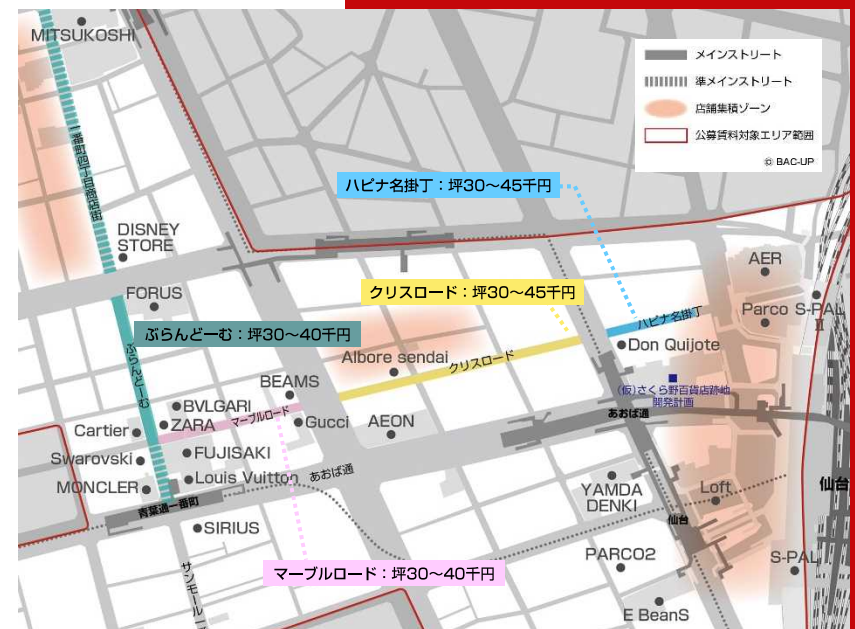
■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

駅周辺は開発も進みポテンシャルは今後も高まる見通し。商店街エリアの市況悪化は一服も、相対的には弱い状況が継続。

- 商店街エリアの空室はコロナ禍以前から増加傾向にあったが、足元では賃料調整や人流回復の兆し等から、歯止めがかかっている。ただし、コロナ禍前と比較して高止まりしており、また今後の感染状況次第で市況は左右されると見られる。市況の改善が進むとしても、仙台駅周辺>商店街 の状況は継続し、商店街のなかでも、仙台駅から離れた一番街四丁目商店街やサンモール一番街では高額賃料の収受は難しい状況が続くと予測する。
- 駅東側ではヨドバシ仙台第1ビルが2021年11月に着工した。2023年に竣工後はヨドバシカメラが現在入居中の第2ビルから移転し、ほかに飲食店や衣料品店など複数の商業テナントが入居する予定。駅東側は大規模商業施設の増加により、ポテンシャルが高まること期待される。



※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