仙台エリアDATA

<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

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賃料は弱含みの傾向

- 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」はペデスト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。
- 駅との競合及びコロナの長期化により、商店街の2021年の空室は、2020年よりさらに増加している状況にある。埋戻しも、徐々には見られるものの、現状は空室増加に歯止めがかかってはいない。
- 商店街エリアでは、2021後半以降、古着屋の新規開業が散見された。コロナ禍でも比較的出店がみられる業態ではあるが、商店街エリアの賃料水準に手頃感が出てきているのも出店増の要因と思われる。

■ 公募賃料推移表　円／月・坪

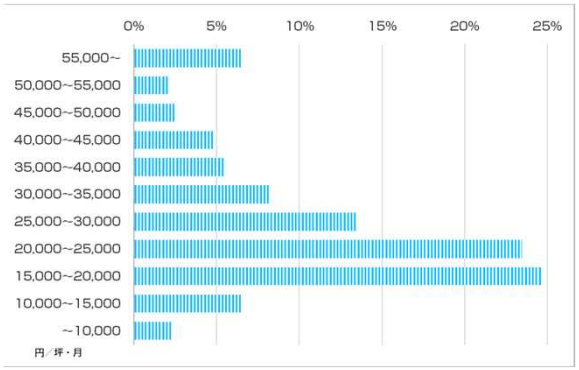
エリア	フロア区分	2019年		2020年		2021年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
仙台	全フロア	15,600	15,700	15,700	17,400	17,300	17,900
	1F	24,400	32,400	22,200	23,800	24,600	27,300
	1F以外	12,900	13,900	14,400	15,200	14,700	14,700

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4四半期では募集件数が微減がみられたものの、内訳は上層階の募集の減少によるもので、1階の募集件数は高止まりしたままの状況。
- 募集数の内訳をみると一番町4丁目と国分町2丁目の割合が全体の過半を占めており、飲食店舗の多いエリアでの募集が多いことが窺える。
- 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20千円台前半に下落した。その後は上昇傾向にあり、2021年第4四半期は月坪28千円を超えた。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）



今後の見通し

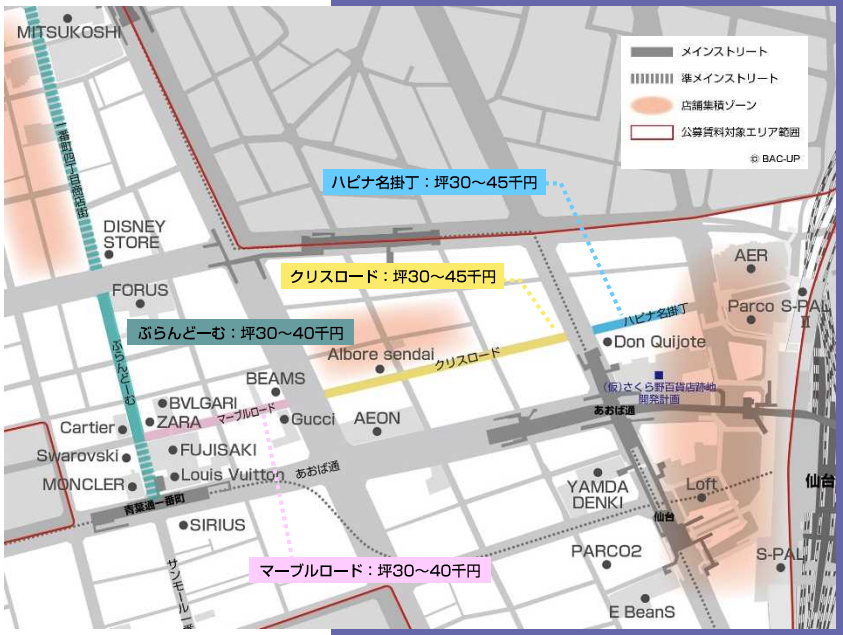
駅周辺は開発も進みポテンシャルは今後も高まる見通し。商店街エリアは引き続き厳しい状況。

- 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は増加傾向にあったため、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改善とはならないと予想。
- 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第1ビルに移転し、現在入居中の第2ビルは複数のテナントが入居する商業施設として運用される予定。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が期待される。

● 主な出退店動向・開発計画 ●

- イービーンズ：2nd STREET（2021.10）
- 仙台駅周辺：エスパル仙台Ⅱ（2021.11リニューアル）
- 東二番丁通り：MAMMUT仙台（2021.11移転）
- クリスロード：BIG TIME（2021.12）
- クリスロード：エディーバウアー（2021.12閉店）
- 一番町4丁目商店街：IQOSストア仙台（2021.12閉店）
- ハピナ名掛丁：#C-pla（2022.1）
- 南町通り：古着屋JAM仙台店（2022.1）
- AER：nano・universe（2022.2閉店）
- ぶらんどーむ：サンドラッグ（2022.3）
- 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