

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つなぐストリートで構成。「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、商店街の空室は、2021年に大幅に増加した。2022年も引き続き閉店がみられた一方、一定の出店もみられ、一进一退の様相が続く。
- 人流の復調により、出店意欲がやや回復しているとみられ、飲食店の出店がやや増加。商店街では、古着屋やシューズショップなど、ファッション店舗の出店や、好立地への店舗移転も散見され、ファッション色がやや戻っている印象。

■ 公募賃料推移表

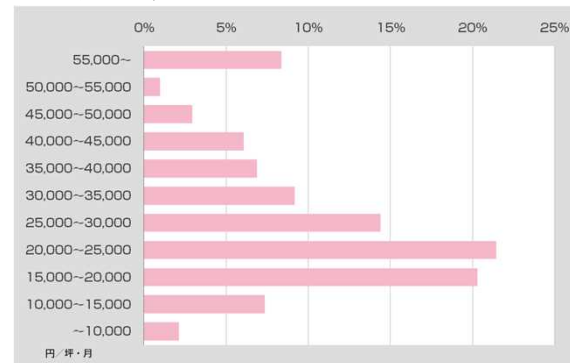
エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2020年		2021年		2022年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
仙台	全フロア	15,700	17,400	17,300	17,900	17,800	18,000
	1F	22,200	23,800	24,600	27,300	28,700	25,500
	1F以外	14,400	15,200	14,700	14,700	14,900	15,400

賃料トレンド

募集件数の高止まりは未だ継続

- 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20千円前半半に下落した。その後は上昇基調となり、2022年第1四半期に約30千円に達したが、再び下落に転じ、直近の2022年第4四半期は約26千円となっている。ただし、成約水準については明確な下落は確認されていない。
- 2020年第3四半期以降募集件数が200件を超え、直近の2022年第4四半期まで200件以上で推移している。
- 募集数の内訳をみると、2022年第4四半期においては、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過半を占めており、2022年上期と比較して増加している。

■ 賃料水準構成 (1F)



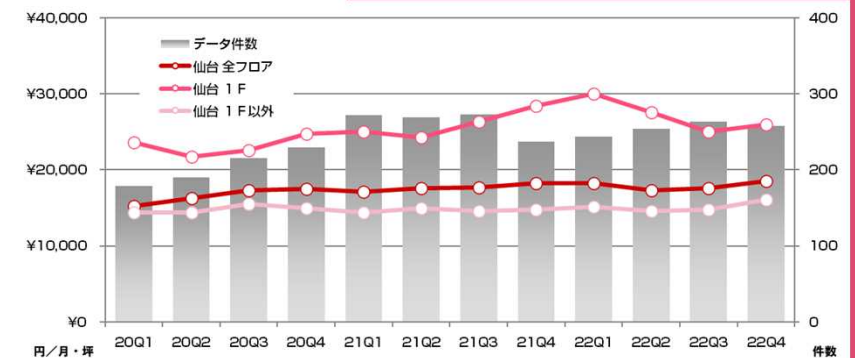
<対象エリア>

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 ●

- バルコ2：3階リニューアル (2022.9)
- クリスロード：競馬観戦施設VIESTA (2022.11)
- クリスロード：BILLY'S 仙台店 (2022.12)
- 仙台駅：tekuteせんだいで増床 (2023.3)
- 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）
- 仙台駅西口：さくら野百貨店跡地開発計画 (2027年度見込み)

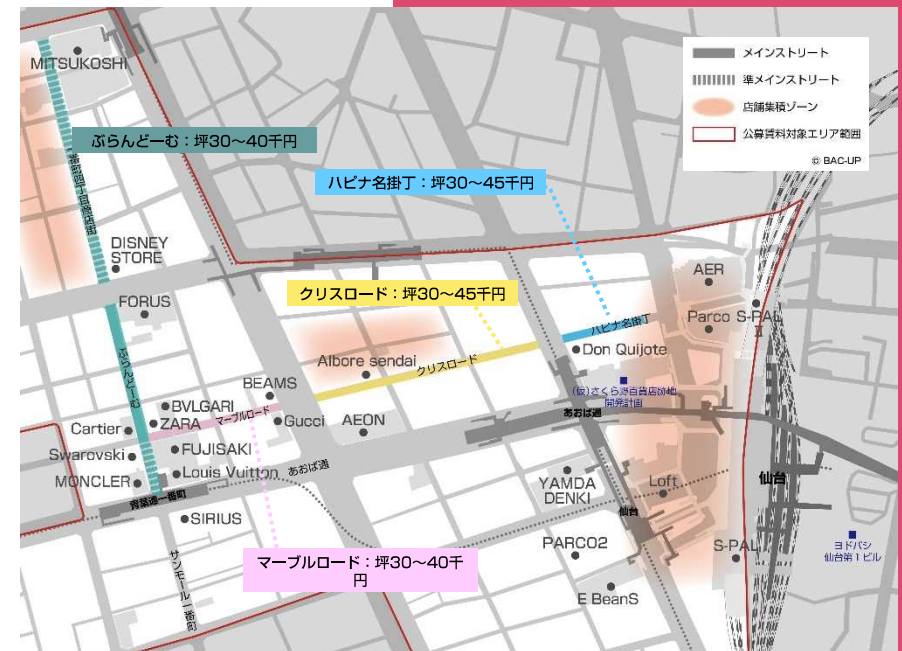
■ 公募賃料トレンド



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増加は歯止めがかかっているが、コロナ禍前と比較して依然高止まりの状況で先行きの不透明感はある。
- 仙台駅周辺>商店街 の構図は継続。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これまでの賃料水準は期待し難いと予測する。
- 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4月の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、ほかにユニクロ、GU、モーリーファンタジー、飲食店など複数の商業テナントが出店する予定。駅東側への人流増加が期待される。



※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