

仙台エリア

エリア概況

仙台駅周辺の出店が続く。アーケードでも路面店空室は減少傾向。

- 仙台の中心商業エリアは駅ビル及びベデストリアンデッキで接続された大型商業施設が中心となる「仙台駅周辺」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。
- 駅東口のヨドバシ仙台第1ビルが2023年6月に開業。ヨドバシカメラを核にユニクロ、GU、飲食店舗など30超の店舗が出店。ヨドバシ仙台第2ビルでは石井スポーツ、ロピアに加え、ダイソー、マツモトキヨシも出店。駅1階ではtekuteせんだいが2024年3月に増床し、飲食店10店舗が出店。駅周辺の出店が多い状況が続いている。
- 駅西口のEDENは2024年1月末で閉館。商店街方面では仙台フォーラスが2024年3月から休業。入居店舗は商店街内や駅周辺へ移転。
- 駅との競合及びコロナの影響により、商店街の空室は、2021年に大幅に増加した。その後一進一退の様相が続いたが、足元では路面店の空室は減少傾向。全体的に飲食店が増えており、物販では古着屋の出店が比較的多い。

■ 公募賃料推移表

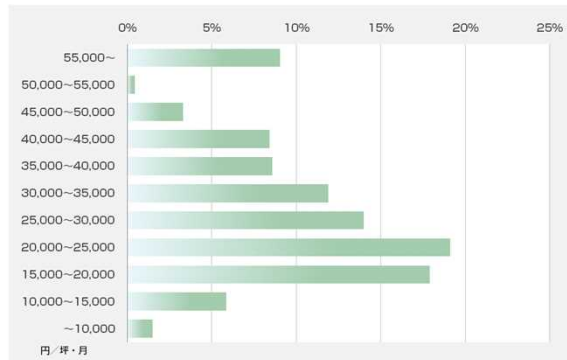
エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2021年		2022年		2023年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
仙台	全フロア	17,300	17,900	17,800	18,000	18,700	19,800
	1F	24,600	27,300	28,700	25,500	28,200	28,400
	1F以外	14,700	14,700	14,900	15,400	15,800	16,400

賃料トレンド

募集件数・賃料ともに特段の変動はない。

- 1階の募集賃料は月坪25～30千円のレンジで推移。成約水準にも特段の変動はない。1階以外は月坪15～16千円で概ね横ばい。
- 募集件数は2020年第3四半期以降200件を超え、2022年下期以降は250件前後で推移している。ただし、アーケード路面店の空室は減少している。
- 募集数の内訳をみると、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る状況が継続している。

■ 賃料水準構成 (1F)



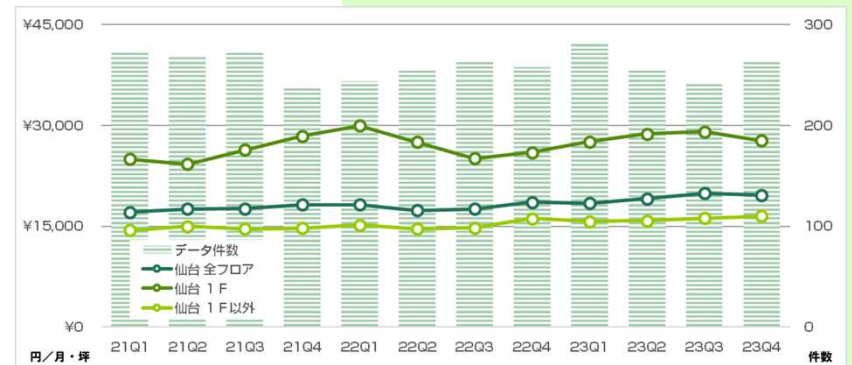
<対象エリア>

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 ●

- マーブルロード：SPINNS VINTAGE 仙台店 (2023.10)
- ぶらんどーむ：ブライトリングブティック仙台 (2023.11 移転)
- クリスロード：ゲオモバイル仙台クリスロード店 (2023.12)
- 仙台駅西口：EDEN (2024.1 閉館)
- ぶらんどーむ：仙台フォーラス (2024.3 休業)
- 名掛丁：ペットパラダイス仙台中央通り店 (2024.3)
- 名掛丁：カフェ・ペローチェ 仙台名掛丁店 (2024.3)
- 仙台駅：tekuteせんだい (2024.3 増床)
- サンモール：金港堂本店 (2024.4 閉店)
- ぶらんどーむ：医療モール (2025.7 予定)
- (仮称) イオンモール仙台雨宮 (2025 年秋)
- 仙台駅西口：さくら野百貨店跡地開発計画 (2027 年度見込み)
- 東二番丁通り (電力ビル周辺)：一番町三丁目七番地区第一種市街地再開発事業 (2029 年以降)

■ 公募賃料トレンド



今後の見通し

駅>商店街の構図が続くが、商店街周辺で新築・再開発に向けた動き。長期的には活性化の可能性。

- 駅西口のEDENは2024年春を目途に建物解体、その後は未定。
- 商店街 (ぶらんどーむ) では医療モールの建築が2024年4月着工、2025年7月開業予定。
- 商店街エリアの路面店空室は減少傾向だが、依然としてコロナ前よりは高い水準。コロナ前の水準まで回復するか注目される。
- 老朽化調査のため長期休業に入った仙台フォーラスの営業再開時期は未定。
- 電力ビル周辺の再開発準備組合が2023年3月に発足。オフィス、商業施設、宿泊施設等からなるツインタワーを計画。2023年12月に都市再生特別地区等の都市計画決定がなされ、2025年度の着手に向けて検討が進められている。また、藤崎本館周辺における再開発に向けた推進協議会が2023年8月に再発足。
- 仙台駅周辺>商店街の構図が継続する見込みだが、商店街も再開発や機能更新が進めば、活性化する可能性がある。

