

仙台エリア

エリア概況

仙台駅周辺優位の状況が継続

駅から離れたアーケード路面店は空室消化が進まず、停滞

- 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エリアと、それらを結ぶストリートで構成される。他エリアと比較するとインバウンド需要は高くはない。
- 「仙台駅周辺」は西口が中心だが、東口でも2023年6月のヨドバシ仙台第1ビルの開業以降、ヨドバシ仙台第2ビルも含め店舗集積が増加。Biv仙台駅東口は2階以上がリニューアルに伴い2025年8月から休業中で、来春以降の営業再開で新規出店が期待される。
- PARCO・S-PALのリニューアルは2025年6月までに完了。PARCOは開業来最大規模のリニューアルを行い、東北初出店9店舗を含む29店舗がオープン。ポケモンセンター増床や、サンリオストア、CAPCOMストアなどでエンタメ性を強化。より広域エリアからの集客が図られている。S-PALもアパレル系を中心に東北初出店8店舗を含む24店舗が開業。両施設は連携して駅周辺の魅力向上に寄与。S-PAL本館レストランフロアは来春に向けてリニューアル予定。
- 一方、ヤマダデンキLAB仙台店が2025年7月に閉店するなど、駅周辺でも優勝劣敗がみられる。
- 「商店街」エリアでは、イオン仙台店（読売仙台ビル）が建て替えに伴い2025年2月に閉店。路面店ではドラッグストア等の出店がみられるものの、駅から離れるにつれ空室が目立つ状況が続いている。2025年6月にはぶらんどーむで「お茶の井ヶ田」跡地にクリニックモール（アクアセカンドビル）が開業するなど、物販よりサービス店舗テナントの動きがやや目立った。

賃料トレンド

募集件数・賃料ともに変動なし

- 1F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。1F以外は月坪15～16千円台で概ね横ばい。
- 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。直近はやや減少しているが、大きな変動はない。
- 募集数の内訳をみると、飲食店舗の多い国分町2丁目及び一番町4丁目が全体のおよそ6割を占める状況が継続している。

今後の見通し

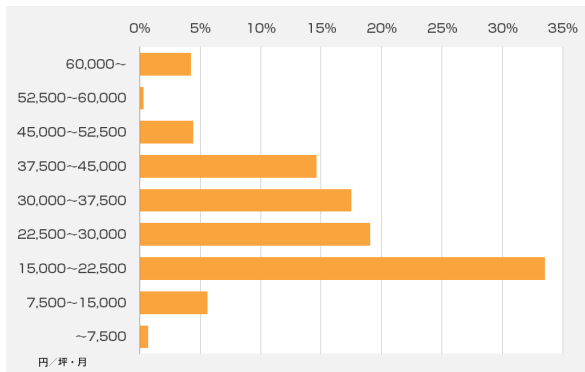
具体化している新規開発計画は限定的で、賃料水準は当面の間横ばいで推移する予測

- 「さくら野百貨店」跡で2025年度中に既存建物の解体工事が行われることになり、塩漬けとなっていた駅前一等地の再開発の進捗が期待される。また、「GSビル」、「EDEN」跡地は2025年2月には駐車場が閉鎖され、7月からは「EDEN」跡に残っていた構造物の解体工事が始まったが、具体的な計画は未発表。ヤマダデンキLAB仙台店の後継テナントも注目される。
- イオン仙台店（読売仙台ビル）跡地には2029年度完成予定の複合施設の再開発構想（仮称）読売仙台ビル建替プロジェクト）が発表されており、これが現時点において最も近い将来時点での完成が見込まれる「仙台駅周辺」の再開発である。
- 「商店街」エリアでは、期待される藤崎周辺・電力ビル周辺の再開発は長期的であることに加え、コスト高の影響で不透明。
- イオンモール仙台上杉の開業による「商店街」周辺の客足の変化には注視が必要。
- 「仙台駅周辺」の吸引力は引き続き高い。複数の再開発計画もあるものの、完了予定時期は当面先であり、「商店街」の活性化も再開発の進捗に依存する面が大きいことから、いずれのエリアも当面の間賃料水準は横ばいで推移するものと予測する。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	2022年		2023年		2024年		円/月・坪
		下期	上期	下期	上期	下期	上期	
仙台	全フロア	18,000	18,700	19,800	19,000	18,200	18,000	
	1 F	25,500	28,200	28,400	26,700	26,800	28,100	
	1 F 以外	15,400	15,800	16,400	15,900	16,100	16,000	

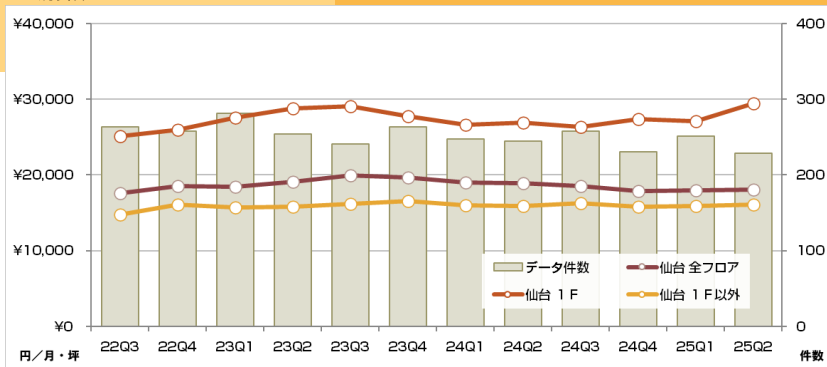
■ 賃料水準構成（1F）



<対象エリア>

青葉区一番町1丁目	青葉区国分町1丁目	青葉区中央3丁目
青葉区一番町2丁目	青葉区国分町2丁目	青葉区中央4丁目
青葉区一番町3丁目	青葉区中央1丁目	
青葉区一番町4丁目	青葉区中央2丁目	

■ 公募賃料トレンド



● 主な出退店動向・開発計画 ●

- 【マールロード】
- ・Go-it仙台マールロード店（2025.6）
- ・ダイコクドラッグ仙台マールロード店（2025.8）
- 【クリスロード】
- ・三原堂（2025.5閉店）
- ・読売仙台ビル周辺再開発構想（2029年度予定）
- ・チュウアンナグランド仙台クリスロード店（2025.7）
- ・DHC仙台クリスロード直営店（2025.7閉店）
- 【ぶらんどーむ】
- ・アクアセカンドビル（2025.6）
- ・AIR PROTEIN CAFE 社の都仙台店（2025.7）
- ・快活CLUB仙台一番町ぶらんどーむ店（2025.8）
- 【一番町四丁目商店街】
- ・ブランド・ジャック仙台一番町店（2025.6）

- 【サンモール一番町】ウォーハンマー仙台（2025.8）
- 【青葉通】珈琲館仙台青葉通り店（2025.9）
- 【定禅寺通】
- ・仙台第一生命ビルディング建替計画（2028年予定）
- 【仙台駅西口】
- ・ヤマダデンキLAB仙台店（2025.7閉店）
- ・さくら野百貨店跡地開発計画（2027年度以降）
- 【東三番丁通り】
- ・THE CITY BAKERY仙台読売青葉テラス（2025.3）
- 【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）

