

# 仙台エリア

## エリア概況

仙台駅周辺の集客力が引き続き高まる。駅から離れたアーケード路面店の空室消化は停滞。

- 仙台の中心商業エリアは駅ビル及びペDEST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30超の店舗が出店。ヨドバシ仙台第2ビルにも石井スポーツ、ロピア等が出店。駅1F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。駅周辺の店舗集積が進み、集客力が高まっている。
- 駅西口のEDENは建物解体が完了。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。
- 仙台市商工会議所による2024年5月の調査によると、人流は駅周辺で増える一方、駅から離れた商店街では減少（前年同月比）。
- 商店街の路面店空室は一時減少しつつあったが、駅から離れるにつれ、再び目立つようになっている。
- コロナ禍以降増加した古着屋の閉店がみられる一方、ナイトクラブやクリニックなどが増えている。

## 今後の見通し

駅>商店街の構図が続くが、商店街周辺でも建替え・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GSビル・EDEN跡地の動向が注目される。
- 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。
- 三越北側では仙台市役所の建替え工事が進行中。周辺の勾当台公園等との連続性が図られ、商店街との回遊性向上が期待される。近隣の第一生命仙台ビルも建替え予定。
- 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。

## 賃料トレンド

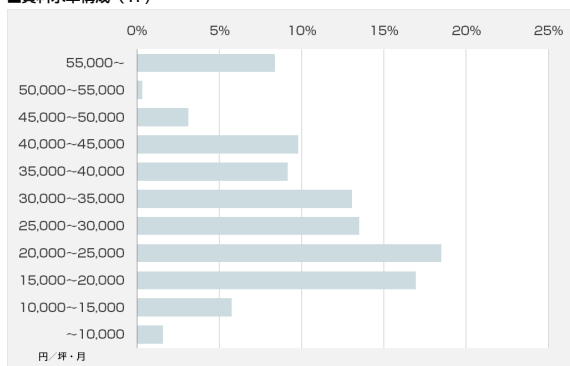
募集件数・賃料ともに特段の変動はない。

- 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。アーケード路面店の空室消化は一進一退。
- 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。

■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2021年	2022年		2023年		2024年
		下期	上期	下期	上期	下期	上期
仙台	全フロア	17,900	17,800	18,000	18,700	19,800	19,000
	1F	27,300	28,700	25,500	28,200	28,400	26,700
	1F以外	14,700	14,900	15,400	15,800	16,400	15,900

■ 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 ●

- サンモール：金港堂本店（2024.4閉店）
- 一番町四丁目商店街：ナカガワ（2024.4閉店）
- ハビナ名掛丁：Rakuten Mobile（2024.4移転）
- 藤崎一番町館：DIPTYQUE（2024.6）
- 仙台LOFT：ポケ堂（2024.6移転）
- 仙台駅前E BeanS：WEGO（2024.7移転）
- マーブルロード：STEP AHEAD（2024.7閉店）
- 一番町四丁目商店街：101 SENDAI（2024.7）
- サンモール：TUDOR（2024.9）
- 一番町四丁目商店街：歯科医院（2024.11予定）
- 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年秋予定）
- 仙台駅西口：さくら野百貨店跡地開発計画（2027年度以降）
- 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

