

# 仙台エリア

<対象エリア>  
 青葉区一番町1丁目 青葉区一番町2丁目 青葉区一番町3丁目 青葉区一番町4丁目  
 青葉区国分町1丁目 青葉区国分町2丁目 青葉区中央1丁目 青葉区中央2丁目  
 青葉区中央3丁目 青葉区中央4丁目

## エリア概況

### 仙台駅周辺の集客力は引き続き向上

#### 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。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メインだが、東口でもヨドバシ仙台第1ビルの開業(2023.6)以降、ヨドバシ仙台第2ビルを含め店舗集積が高まっている。
- PARCOは2025年2月～5月に開業以来最大規模のリニューアルを実施し、エンタメ要素を強化。S-PALも2025年2月～4月に24店舗がオープン予定。両施設は連携し、駅周辺の魅力向上に寄与している。
- 一方商店街エリアでは、イオン仙台店（読売仙台ビル）が2025年2月に閉店。路面店ではカプセルトイ専門店や携帯ショップなど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。

## 賃料トレンド

### 募集件数・賃料ともに大きな変動はない

- 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。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続いている。

## 今後の見通し

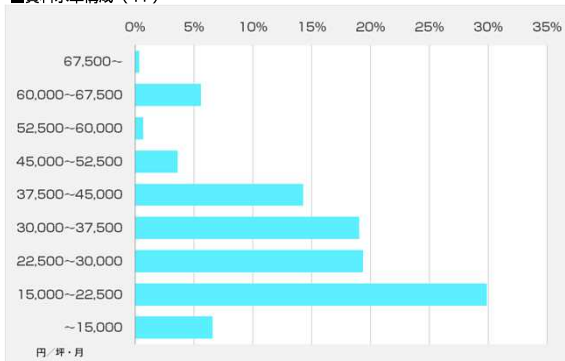
### 建替え・再開発に向けた動きが多いが、コスト高騰による停滞もみられる

- GSビル・EDEN跡地について具体的な計画は未発表だが、駐車場閉鎖などの動きがあり、今後の動向が注目される。
- イオン仙台店（読売仙台ビル）跡地周辺では複合施設の再開発構想があり、期待の高い立地となる。
- 商店街では、期待される藤崎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。
- 仙台駅周辺の吸引力は引き続き高く、商店街の活性化は再開発の進捗次第と予想される。

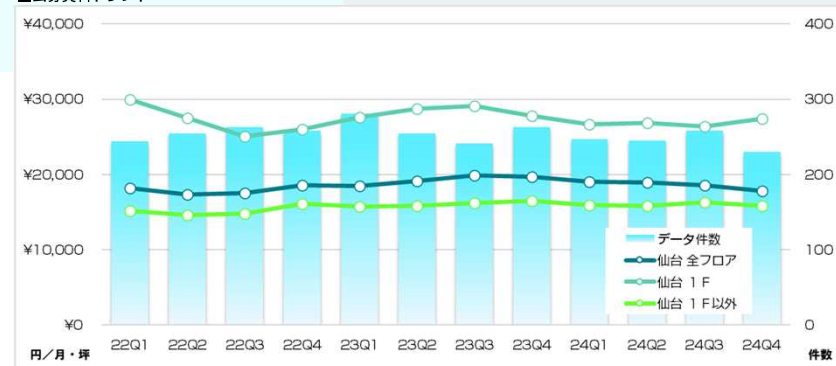
■ 公募賃料推移表

エリア	フロア区分	円/月・坪					
		2022年		2023年		2024年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期
仙台	全フロア	17,800	18,000	18,700	19,800	19,000	18,200
	1F	28,700	25,500	28,200	28,400	26,700	26,800
	1F以外	14,900	15,400	15,800	16,400	15,900	16,100

■ 賃料水準構成 (1F)



## ■ 公募賃料トレンド



## ● 主な出退店動向・開発計画 ●

- マーブルロード：  
 ・楽天モバイル仙台中央通り店 (2024.11)  
 ・#C-pla仙台中央通り2号店・3号店 (2024.11・12)
- クリスロード：  
 ・BOOKOFF仙台クリスロード店 (2025.2移転)  
 ・三原堂 (2025.5閉店予定)  
 ・読売仙台ビル周辺再開発構想 (時期未定)
- ぶらんどーむ：医療モール (2025.7予定)
- 一番町四丁目商店街：  
 ・リライブハウス (2024.11)  
 ・紀ノ国屋仙台三越店 (2024.11)

- サンモール一番町：牛たん炭焼 利久 サンモール一番町店 (2024.12閉店)
- 青葉通：イオン仙台店 (2025.2閉店)
- 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：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)
- イオンモール仙台上杉 (2025年秋予定)

