

# ノックスビル (TN 37932) 長期不動産投資市場レポート：2026 年 7 月・8 月

本レポートは、テネシー州ノックスビル、郵便番号 37932 エリアにおける最新の市場データに基づき、シニアアナリストの視点から長期保有（Buy-and-Hold）戦略を策定したものである。

## 1. 市場プロファイルと参入障壁 (MARKET PROFILE & BARRIERS TO ENTRY)

### プレミアム市場としてのポジショニング

郵便番号 37932 エリアは、ノックスビル都市圏において極めて強力な購買力を背景とした「プレミアム・サブマーケット」として君臨している。当エリアの推定物件価格中央値（\$541,390）は、ノックスビル市全体や郡平均、さらには全米平均をも圧倒的に凌駕しており、この価格差こそが質の高い居住層をフィルタリングする強力な参入障壁として機能している。

### 需給バランスと居住形態の分析

統計データによれば、当エリアの持ち家率は 68%に達し、賃貸率は 32%に抑制されている。これは賃貸人が過半数（53%）を占めるノックスビル市全体や、35%のノックス郡と比較して、極めて安定した居住コミュニティが形成されていることを示唆する。投資家にとって、この高い持ち家比率は「テナント属性の向上」と「低空室リスク」を保証する強力なインジケータであり、長期保有における運営ストレスを劇的に軽減させる要因となる。

### 地域別物件価格比較表（2026 年 8 月時点）

| 地域                  | 推定物件価格中央値 | 37932 に対する価格比 |
|---------------------|-----------|---------------|
| ノックスビル (37932)      | \$541,390 | 100%          |
| ノックス郡 (Knox County) | \$411,000 | 約 76%         |
| ノックスビル市全体           | \$404,000 | 約 75%         |
| 全米平均 (USA)          | \$372,000 | 約 69%         |

## 2. 2026 年 7 月・8 月の市場動向と物件取得環境 (MARKET DYNAMICS & ACQUISITION CONDITIONS)

現在の 37932 市場は、供給が需要を全く満たせていない過熱した\*\*Seller's Market（売り手市場）\*\*である。

- **極めて限定的な在庫供給:** 在庫月数（Months of Inventory）は 2.52 ヶ月と極少。前月比で 8.15%増加しているものの、平衡状態（6 ヶ月）には程遠い。
- **市場流動性と瞬発力の要求:** RPR における掲載期間中央値（Median Days in RPR）はわずか **14 日**である。投資家は、物件確認から意思決定までをこの極短期間で行う必要がある。**警告：**ローン事前承認（Pre-approval）を保有していない投資家は、この市場において事実上「インビジブル（存在しないもの）」として扱われ、交渉のテーブルに着くことすらできない。
- **リスト価格の投機的急騰:** リスト価格中央値は\$626,000 と前月比で 6%も跳ね上がっており、売り手の強気な姿勢が鮮明である。
- **成約/リスト価格比と戦術的机会:** 成約価格/リスト価格比は 99.1%を記録。注目すべきは、この比率が前月比で **0.49%低下**している点だ。わずかながら「売り出し価格」に対する調整圧力が働いており、過度な高値掴みを避ける交渉の余地が残されている。
- **価格上昇のモメンタム:** 成約価格中央値は\$572,683（前月比+1.24%）であり、資産価値の推定値も前月比で+0.7%の着実な成長を継続している。

### 3. ターゲット物件プロフィール (TARGET PROPERTY PROFILING FOR BUY-AND-HOLD)

#### 「バーベル戦略」に基づく物件選定

成約データ（過去 3 ヶ月）の分析により、本市場には 2 つの極端な需要の山、すなわち「バーベル構造」が存在することが判明した。

1. **エグゼクティブ・エステート層（>3,000 sq. ft. / 16 件成約）:** 高所得ファミリーをターゲットとした、低入替率・高安定性の資産。
2. **ハイ・イールド効率層（<1,800 sq. ft. / 16 件成約）:** 管理効率が良く、表面利回りを確保しやすい投資適格物件。

寝室数については、3 ベッドルーム（39 件）および 4 ベッドルーム（25 件）が圧倒的多数を占めており、ファミリー層からの需要がこのエリアのバックボーンである。

#### 低 CAPEX を実現する築年数メリット

37932 エリアの築年数中央値は 23 年であり、40 年を超えるノックスビル市や郡の平均と比較して圧倒的に新しい。直近の成約物件の多くが築 10 年未満（34 件）または 10～20 年（10 件）である。これは、HVAC（空調）、屋根、配管等の大規模な資本的支出

(CAPEX) リスクが最小化されていることを意味し、ネット運営収益 (NOI) の安定化に大きく寄与する。

### 投資推奨スペック

- **タイプ:** 戸建て (Single Family)
- **寝室数:** 3〜4 ベッドルーム (市場のボリュームゾーン)
- **サイズ:** 3,000 sq. ft. 超 (安定性重視) または 1,800 sq. ft. 未満 (効率重視)
- **築年数:** 20 年以内 (修繕リスク抑制のため 10 年未満を強く推奨)
- **戦略:** バーベル構造のいずれかに特化し、高属性ファミリー需要を取り込む

## 4. ポートフォリオの引受と戦略的提言 (PORTFOLIO UNDERWRITING & STRATEGIC RECOMMENDATIONS)

### 深刻な「Bid-Ask Spread」への警告

現在、リスト価格 (626,000) は推定資産価値 (541,390) に対して\*\*15.6%ものスペックプレミアム (投機的な上乗せ) \*\*が含まれている。成約価格中央値 (\$572,683) との乖離も大きく、売り手の期待値が実勢価値を上回っている。投資家はアプレイザル・ギャップ (鑑定評価不足) のリスクを十分に認識し、地域のコンピラブル (比較物件) に基づいた規律ある入札を維持しなければならない。

### 長期投資の投資意義 (Thesis)

短期的には利回りが圧縮される可能性があるが、本エリアの投資価値は以下の「三重の安全性」に集約される。

1. **堅実なキャピタル・モメンタム:** 12 ヶ月で+1.7%の価値上昇を維持。
2. **低維持コスト構造:** 築浅物件主導の市場であり、突発的な修繕による収益毀損が極めて低い。
3. **高品質なテナントベース:** 持ち家層と同等の経済力を持つ居住者層により、滞納や物件毀損のリスクが構造的に排除されている。

### アクションプラン

成功を収めるために、以下のステップを即座に実行せよ。

- **[ ] 最新のローン事前承認 (Pre-approval) を完備し、14 日以内の成約ウィンドウへ即時投入可能な体制を敷く。**

- [ ] リスト価格に対して 15.6%に及ぶ価格乖離を前提に、鑑定評価リスク（Appraisal Gap）を織り込んだ資金計画を策定する。
- [ ] 築 20 年以内・3～4 ベッドルームの物件に絞り込み、長期的な CAPEX 抑制とキャッシュフローの安定化を優先する。

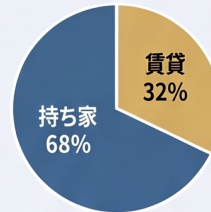
# テネシー州ノックスビル (37932) 不動産市場レポート：長期投資家のための戦略的分析

## 市場の希少性と投資の安定性

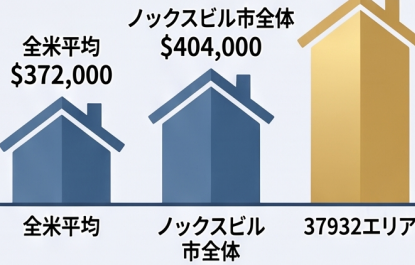
高い参入障壁：想定住宅価格中間値  
53万8,000ドル



低空室リスクを支える32%の賃貸率



市全体の賃貸率53%に対し大幅に低く、  
高いテナント安定性が期待できます。



市場の流動性：掲載期間中間値 11日



🏠 住宅価格中間値: \$538,000

🏠 賃貸率: 32%

🕒 物件年齢 (中間値): 23年

## 長期保有に適した物件プロフィールと戦略

修繕費 (Capex) 抑制に  
有利な「築浅」物件



築10年未満  
(直近成約の約半数)

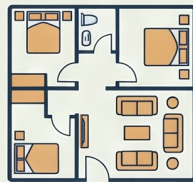


維持コスト  
抑制



市平均築年数 47年 / 全米 44年  
長期保有時の維持コストを  
抑制可能です。

狙い目のターゲット:  
3〜4ベッドルーム物件



2,600~3,400 sqft

成約の大半を占める広めな  
戸建てが推奨されます。

資産価値保全重視の  
「ポートフォリオ引受」



+0.7%

価格成長  
(過去12ヶ月)

成約/売り出し比  
98.2%

安定した資産保全が可能です。  
買い手による一定の価格交渉  
が可能。

# ラザフォード（TN）長期不動産投資市場レポート：2026年7月・8月版

## 1. 市場プロファイルと参入障壁 (MARKET PROFILE & BARRIERS TO ENTRY)

ラザフォード市場は、バイ・アンド・ホールド戦略をとる投資家にとって、全米でも稀有な低コスト参入と構造的な供給制約が共存するマイクロマーケットです。

- **圧倒的な参入価格の優位性** ラザフォードの推定物件価格中央値は\*\*183,000\*\*であり、テネシー州平均（372,000）および全米平均（\$372,000）の半分以下のコストで参入が可能です。この価格設定は、限られた資本でポートフォリオの戸数（Doors）を効率的に拡大したい投資家にとって、最大の魅力となります。
- **構造的な供給制約と賃貸市場の質** 持ち家率が\*\*75%\*\*と非常に高く、賃貸供給（25%）が極めて限定的です。テネシー州平均（賃貸率 33%）と比較しても、当地域の賃貸在庫の少なさは際立っています。
- **投資家への示唆：オーナー占有型市場の安定性** オーナー占有者が大半を占める市場特性は、地域コミュニティの維持管理意識を高め、資産価値の下支え要因となります。投資家にとっては、空室リスクが抑制されるだけでなく、長期居住を希望する「質の高いテナント」からの需要を独占しやすい環境にあります。

## 2. 2026年7月・8月の市場動向と価格上昇トレンド (MARKET DYNAMICS & APPRECIATION TRENDS)

最新の指標は、ラザフォード市場が急激な価格高騰局面を経て、需給の調整局面にあることを示唆しています。

- **売却価格の爆発的な上昇** 売却価格中央値は\*\*\$260,000 に到達しました。前月比で+13.7%、前年比では+54%\*\*という驚異的な上昇を記録しています。これは投資家の期待値が極めて高いことを示しています。
- **資産価値の堅牢な上昇** 推定物件価格中央値は\*\*\$183,100\*\*を記録。過去 12 ヶ月の資産価値上昇率は+5.7%であり、テネシー州および全米平均の+0.2%を大幅に上回っています。周辺市場が横ばいの中、ラザフォードが示すこの堅実な成長性は、資産防衛の観点からも極めて優秀です。
- **需給バランスの変容：均衡市場（Balanced Market）への移行** 在庫月数は前月の水準から 80.18%急増し、6 ヶ月となりました。市場区分は「売り手市場」から\*\*「均衡市場（Balanced Market）」\*\*へと移行しています。供給の急増は、物件選定における交渉余地が生まれていることを意味します。

- **重要注記** 本市場の特性として、MLS データにおける「成約価格/売出価格比 (Sold-to-List ratio)」および「RPR 掲載日数 (Days in RPR)」は報告されていません。実務上は、個別案件ごとの精査が不可欠です。

### 3. ターゲット物件プロフィール (TARGET PROPERTY PROFILING)

直近の成約データに基づき、流動性と投資効率が最も高い物件スペックを定義します。

- **寝室数に関する分析と注意** 直近のデータでは、成約物件の多くがベッドルーム数「0」として報告されるデータ上のアノマリー（報告不備の可能性）が見られます。しかし、エリア特性から3ベッドルームが標準的であることは揺るぎません。現地の一次情報を重視しつつ、3ベッドルーム物件へのフォーカスを継続してください。
- **物件規模と価格帯（高流動性ゾーン）**
  - **規模:** 直近3ヶ月の成約の50%（8件中4件）が**1,000～1,200平方フィート**に集中しています。このサイズが現在の市場で最も流動性が高いターゲットです。
  - **成約価格:** 直近の売出価格（260,000）に対し、実際の成約は依然として低価格帯が主体です。成約事例の約63%が180,000未満（<100K: 2件、100K-120K: 1件、140K-160K: 1件、160K-\$180K: 1件）となっており、高値掴みを避けるための基準となります。
  - **単価:** 平方フィート単価は\*\*100～125\*\*の範囲がボリュームゾーンです。
- **築年数とメンテナンス・リスク（最重要指標）** 築年数中央値は**57年**であり、テネシー州平均（42年）より大幅に老朽化が進んでいます。最近の取引物件の多くが築50年～80年超であるため、購入前のインスペクションは必須事項です。

### 4. ポートフォリオの引受と戦略的提言 (PORTFOLIO UNDERWRITING & STRATEGIC RECOMMENDATIONS)

長期的なキャッシュフローと資本成長を最大化するための指針は以下の通りです。

- **資本的支出（Capex）の厳格な積立** 築57年という老朽化リスクを適切に引受けるため、標準的な8%～10%の積立設定ではリスク過多となります。大規模修繕（屋根、HVAC、配管）を前提とし、\*\*総賃料収入の12%～15%\*\*をCapexとして計上する堅実なシミュレーションを推奨します。
- **規律あるオファー戦略の徹底** 現在、推定価値（183,100）と売出価格（260,000）の間に約42%という極めて大きな「期待値の乖離（価格の乖離）」が生じています。在庫月数が6ヶ月に増加した「均衡市場」への変化を逆手に取り、急騰す

る売価に追従せず、実勢価格（\$180,000 未満）に基づいた規律ある価格提示を行ってください。

- **総評** ラザフォード市場は、依然として「低価格・高利回り」を実現できる希少なエントリーポイントです。全米平均を大きく上回る+5.7%の資産価値上昇を享受しつつ、在庫増という市場の変化を利用して有利な条件での買い付けを狙うべき局面です。メンテナンス・リスクを厳格に管理できれば、ポートフォリオを拡大（Multiplying doors）するための理想的な戦場となります。

# 【2026年最新】テネシー州ラザフォード： バイ・アンド・ホールド投資戦略ガイド

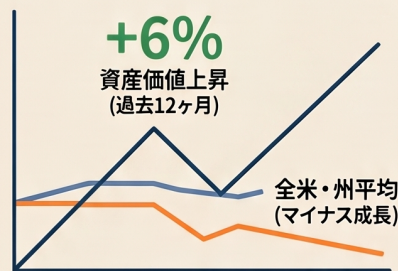
## 市場分析：圧倒的な 低コスト参入と安定性

  
**\$18.3万ドル**  
(想定住宅価格中間値)

全米・州平均の  
半分以下



持ち家率 **75%** 賃貸供給 **25%**  
供給限定による  
極めて低い空室リスク



**全米平均を凌駕する  
資産価値上昇**

## 投資判断：ターゲット選定 とリスク管理の要諦



市場価格と  
売り出し価格の乖離  
(冷静な判断を)

|                        | 資定値       | 前年比             |
|------------------------|-----------|-----------------|
| 想定資産価値<br>(中間値)        | \$182,910 | +6.0%<br>(前年比)  |
| 現在の<br>売り出し価格<br>(中間値) | \$229,000 | +24.7%<br>(急騰中) |
| 在庫月数                   | 3.33ヶ月    | 需給の<br>バランス維持   |

**売り出し価格の  
急騰に惑わされな  
い規律**



過去の成約実績  
に基づき入札



**築古物件に対する  
家賃12~15%の  
修繕積立 (Capex)**



長期保有には多めの  
維持費確保が不可欠



## 理想のプロファイル： 具体的な選定基準



**3BR**  
(成約の100%)



**1,200~1,600 sqft**  
(理想の面積)



**18万ドル未満**  
(狙い目)