

Dublin, Ohio Real Estate Market Update: Buy & Hold Strategy

Overall Market Condition: Strong Seller's Market Dublin is currently experiencing a definitive **seller's market**. For buy-and-hold investors, this means encountering high competition and fast turnaround times when acquiring new rental properties. Strong financing and readiness to act quickly are essential.

Key Performance Indicators:

- **Speed of Acquisitions:** Homes are moving exceptionally fast, meaning investors must be ready to write offers immediately. The median days in RPR is just **11 days**, reflecting a 15.38% decrease month-over-month.
- **Competitive Bidding:** Properties are consistently closing above the asking price. The sold-to-list price ratio currently stands at **101.8%** (a 1.22% increase month-over-month).
- **Inventory Levels:** Supply remains critically constrained. There is currently only **1.54 months of inventory** available, though this is up slightly (2.67%) from the previous month.
- **Property Values:** The median estimated property value for May 2026 sits at 515,590, reflecting a 1.1%. Meanwhile, *the actual median*sold*price was recently recorded at 526,000* (a 5.71% month-over-month decrease).

What Buy-and-Hold Investors Need to Know:

- **Renter Demographics & Market Stability:** Dublin is a highly established, owner-occupied market. The **ownership rate is 77%**, while the rental rate is **23%**. While the renter pool is smaller compared to the broader Franklin County average (where 47% of residents rent), this typically indicates a highly stable tenant base, potentially resulting in lower turnover rates and longer tenancy durations.
- **Target Acquisition Price Points:** When looking for optimal rent-to-price ratios, investors should note buyer activity is concentrated at two tiers. The highest volume of recently sold homes falls in the **300K–400K range** (48 homes) and the **600K–700K range** (44 homes). Acquiring properties in the lower 300K–400K tier may provide more favorable cash flow for standard residential leases.
- **Ideal Property Sizes and Layouts for Tenants:**
 - There is strong market movement in both smaller footprint properties **under 1,400 sq. ft.** (59 homes) and larger properties **over 2,600 sq. ft.** (56 homes). Smaller homes often yield better cash-on-cash returns for entry-level rentals.

- Family-sized layouts dominate the area: **4-bedroom (77 homes) and 3-bedroom (74 homes)** are the most prevalent, followed by 2-bedroom homes (64 homes). Investors should target 3-to-4-bedroom homes to attract long-term families.
- **Capital Expenditures (CapEx) Planning:** The median home age in Dublin is 29 years old. The highest volume of recently sold homes falls into the **20-30 year age bracket** (62 homes) and the **40-50 year age bracket** (56 homes). Buy-and-hold investors must diligently budget for major CapEx replacements (such as roofs, HVAC systems, and water heaters) that commonly reach the end of their lifespan within these age ranges.
- **Price Per Square Foot:** For acquisition underwriting, the vast majority of homes are selling between **\$200 and 250 per square foot** (90 homes) or between **250 and \$300 per square foot** (71 homes).

Summary for Long-Term Investors: Dublin offers a premium, stable market for buy-and-hold investors. While the high entry cost (median sold price of \$526,000) and seller's market conditions (101.8% sold-to-list ratio) make acquisitions highly competitive, the heavy owner-occupancy rate of 77% suggests a premium community that will attract reliable, long-term tenants. To maximize rental yields, focus acquisition efforts on 3-to-4 bedroom homes in the highly active 300K–400K price bracket, and ensure your long-term operating budget accounts for maintenance on properties in the 20-to-50-year age range

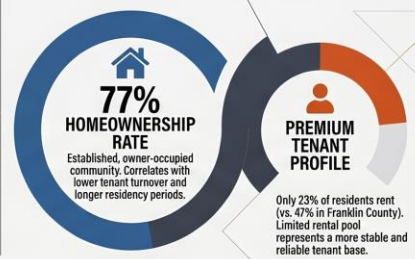
DUBLIN, OH REAL ESTATE UPDATE: THE BUY & HOLD INVESTOR'S GUIDE (MAY 2026)

MARKET SNAPSHOT FOR INVESTORS: Strong seller's market, high competition, immediate financing needed. Long-term stability with premium tenant base, but requires CapEx planning due to aging housing stock.

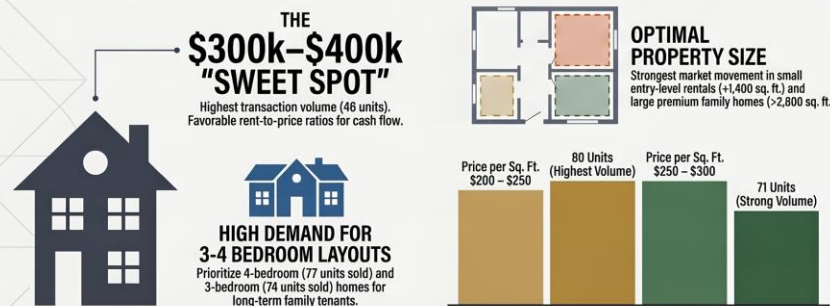
MARKET VELOCITY & COMPETITION (KPIs)



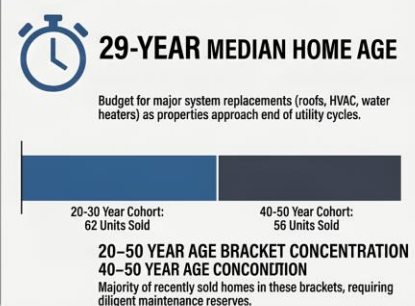
RENTER DEMOGRAPHICS & STABILITY



STRATEGIC ACQUISITION TARGETS



CAPEX & MAINTENANCE PLANNING



NotebookLM

オハイオ州ダブリン不動産市場最新情報：バイ・アンド・ホールド（長期保有）戦略

全体的な市場状況：強い売り手市場 ダブリンは現在、明確な「売り手市場」です。バイ・アンド・ホールド投資家にとって、これは新規賃貸物件の取得時に高い競争とスピーディーな展開に直面することを意味します。強力な資金調達と迅速に行動する準備が不可欠です。

主要業績評価指標（KPI）：

- **物件取得のスピード：**RPRの物件掲載日数（中央値）はわずか11日で、前月比15.38%減と物件の動きが非常に早くなっています。
- **競争力のある入札：**物件は一貫して希望価格を上回って取引されており、売却価格対希望価格比率は現在101.8%（前月比1.22%増）です。
- **在庫水準：**供給は依然として非常に限られており、現在の在庫はわずか1.54ヶ月分ですが、前月からはわずかに増加（2.67%増）しています。
- **物件価値：**2026年5月の推定物件価値の中央値は515,590ドルで、前月比1%増、前年同月比1.5%増となっています。一方、最近記録された実際の売却価格の中央値は526,000ドルで、前月比5.71%減となりました。

長期保有投資家が知っておくべきこと：

- **テナントの属性と市場の安定性：** ダブリンは非常に確立された、持ち家中心の市場であり、持ち家率は 77%、賃貸率は 23%です。フランクリン郡全体（住民の 47%が賃貸）と比較すると賃貸層は小さいですが、これは通常、非常に安定したテナント基盤を示しており、結果として離職率の低下や入居期間の長期化につながる可能性があります。
- **ターゲットとなる取得価格帯：** 最適な賃料対価格比を探す際、投資家は買い手の活動が 2 つの価格帯に集中していることに注目すべきです。最近売却された住宅の取引量が最も多いのは、30 万ドル～40 万ドルの価格帯（48 戸）と 60 万ドル～70 万ドルの価格帯（44 戸）です。30 万ドル～40 万ドルの低価格帯で物件を取得することで、標準的な住宅賃貸においてより有利なキャッシュフローが得られる可能性があります。
- **テナントに理想的な物件サイズと間取り：**
 - 1,400 平方フィート未満の小さな物件（59 戸）と、2,600 平方フィートを超える大きな物件（56 戸）の両方で強い市場の動きが見られます。小さな住宅は、エントリーレベルの賃貸物件として優れたキャッシュ・オン・キャッシュ・リターンを生み出すことがよくあります。
 - この地域ではファミリー向けの間取りが主流であり、4 ベッドルーム（77 戸）と 3 ベッドルーム（74 戸）が最も多く、次いで 2 ベッドルーム（64 戸）となっています。投資家は長期滞在の家族連れを惹きつけるため、3～4 ベッドルームの住宅をターゲットにすべきです。
- **資本的支出（CapEx）の計画：** ダブリンの住宅築年数の中央値は 29 年です。最近売却された住宅の取引量が最も多いのは、築 20～30 年の層（62 戸）と築 40～50 年の層（56 戸）です。長期保有投資家は、これらの築年数帯で寿命を迎えることが多い主要な設備（屋根、HVAC システム、給湯器など）の交換費用を慎重に予算化する必要があります。
- **平方フィートあたりの単価：** 取得時の計算において、大半の住宅は平方フィートあたり 200～250 ドル（90 戸）または 250～300 ドル（71 戸）で売却されていることに留意してください。

長期投資家向けのまとめ： ダブリンは、長期保有投資家にとってプレミアムで安定した市場を提供しています。売却価格の中央値 526,000 ドルという高い参入コストと、売却価格対希望価格比率 101.8%という売り手市場の状況により、物件取得の競争は非常に激しいです。しかし、77%という高い持ち家率は、信頼できる長期テナントを惹きつけるプレミアムなコミュニティであることを示唆しています。賃貸利回りを最大化するためには、取引が非常に活発な 30 万ドル～40 万ドルの価格帯にある 3～4 ベッドル

ームの住宅に焦点を絞り、長期的な運営予算には築 20～50 年の物件のメンテナンス費用を確実に組み込むようにしてください。

オハイオ州ダブリン 不動産市場最新情報：バイ・アンド・ホールド投資家向けガイド (2026年5月)

市場概要

2026年5月現在、オハイオ州ダブリンは強力な「売り手市場」。物件は中央値11日で売却され、売却価格は希望価格の101.8%。高い持ち家率（77%）と質の高いテナント層が安定した長期投資を支える。戦略的には30万～40万ドル、3～4ベッドルームが「スイートスポット」だが、築年数中央値29年に伴うCapEx（屋根、HVAC）の計画が必須。



市場のスピードと競争

RPR掲載日数中央値
11日



前月比 +15.38% 加速
物件の回転速度が加速し、迅速な対応が必須。

売却価格対希望価格比率
101.8%



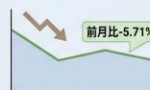
激しい競争により、最終価格が希望を上回る (前月比+1.22%)。

在庫
1.54ヶ月分



供給は極めて限定的、在庫は微増 (前月比+2.67%)。

実際の売却価格中央値
526,000ドル



前月比-5.71%だが、推定価値(515,590ドル)は堅調 (前年比+1.5%)。



テナントの属性と安定性

持ち家率 77%



確立されたコミュニティで、テナントの離職率が低く、長期居住に直結。

プレミアムなテナント層

賃貸居住者

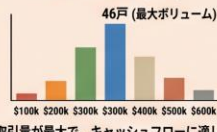


賃貸はわずか23%。安定し信頼できるテナント基盤が形成されている。



戦略的取得ターゲット

30万～40万ドルの「スイートスポット」



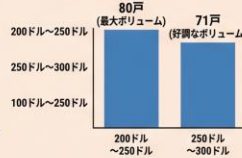
取引量が最大で、キャッシュフローに適した良好なレント・トゥ・プライス・レシオ。

3～4ベッドルームの高い需要



長期的なファミリーテナント狙い、4ベッド(77戸)または3ベッド(74戸)を優先。

平方フィートあたりの単価に基づいた物件ボリューム



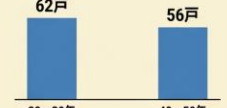
CapExとメンテナンス計画

住宅築年数中央値 29年



耐用年数の節目。屋根、HVAC、給湯器など主要システムの交換予算が必要。

築20～50年の物件層に集中



最近の売却は築20～30年、40～50年層が多い。入念な修繕積立金が不可欠。