

West Lafayette, Indiana Real Estate Market Update: Buy & Hold Strategy

Overall Market Condition: Seller's Market West Lafayette is currently operating in a **seller's market**. However, there are nuances that make this a favorable environment for investors. While inventory remains tight, properties are generally closing slightly below the asking price, indicating that investors have some leverage during negotiations.

Key Performance Indicators:

- **Inventory Levels:** Supply is constrained with **2.69 months of inventory** available, which is a slight 1.1% decrease month-over-month.
- **Property Values vs. List Prices:** The median list price sits at 455,000, *while the median*sold*price is currently* **415,000** (a 1.24% increase month-over-month). The median estimated property value is tracking slightly lower at \$381,130.
- **Competitive Bidding:** Unlike many strict seller's markets, buyers are not consistently overpaying. The sold-to-list price ratio currently sits at **98.7%**.
- **Speed of Sales:** Homes are spending a median of **16 days** on the market. While this is relatively fast, it represents a significant 45.45% increase in market time month-over-month, giving investors a slightly wider window to underwrite and submit offers.

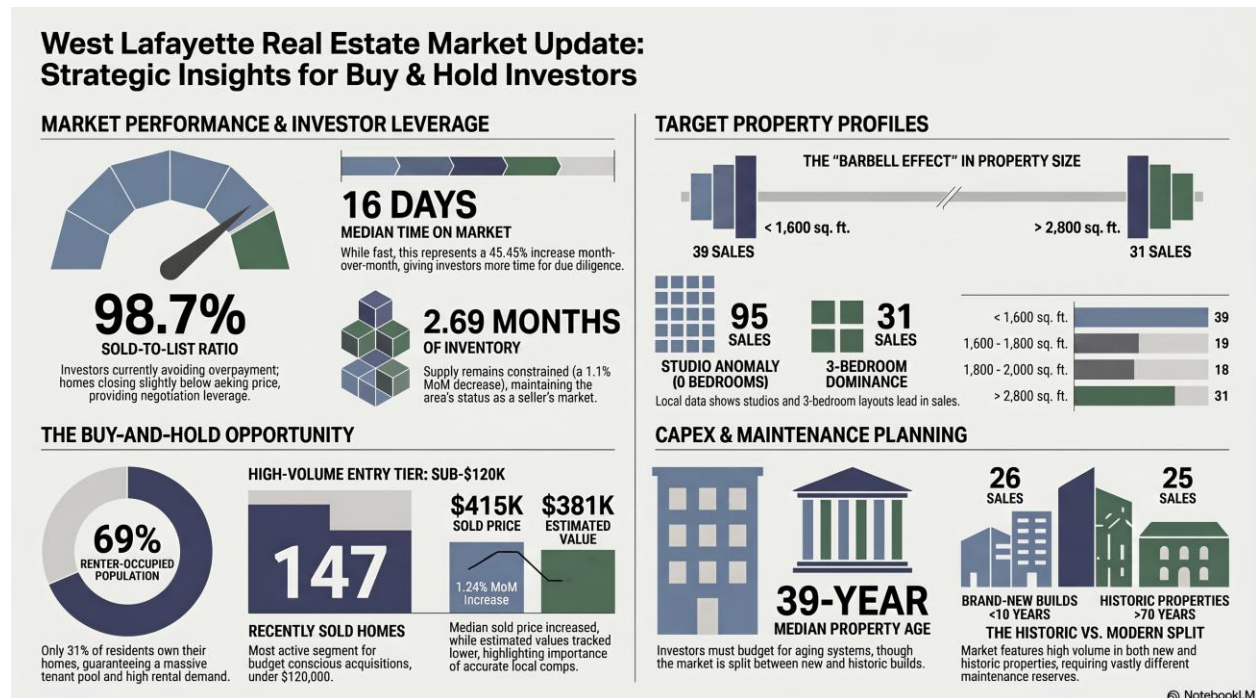
What Buy-and-Hold Investors Need to Know:

- **Renter Demographics & Massive Demand:** West Lafayette possesses an extraordinary demographic split that is highly lucrative for buy-and-hold investors. A staggering **69% of the population are renters**, compared to just 31% who own. This massive tenant pool guarantees high rental demand and lower vacancy risks for well-managed properties.
- **Target Acquisition Price Points:** There is a highly irregular distribution in recent sales volume. While the median sold price is \$415K, an overwhelming number of recently sold comps—**147 homes**—closed in the **under \$120K range**. Investors should be aware of this massive lower-tier market, which could represent condos, smaller student-targeted properties, or entry-level investments.
- **Ideal Property Sizes and Layouts for Tenants:**
 - There is a barbell effect in property sizes: the highest sales volumes are for smaller properties **under 1,600 sq. ft. (39 homes)** and very large properties **over 2,800 sq. ft. (31 homes)**.
 - Investors should note an anomaly in local data reporting: 95 recently sold homes were logged with **0 bedrooms**, which may indicate a heavy prevalence of studio layouts or incomplete local reporting. For standard

single-family layouts, **3-bedroom properties (31 homes)** are the most dominant, followed by 4-bedroom homes (13 homes).

- Capital Expenditures (CapEx) Planning:** The median home age in West Lafayette is **39 years old**. However, recent acquisitions are highly diversified by age. The largest cohorts of recently sold homes are **newer builds under 10 years old (26 homes)**, followed closely by historic properties **over 70 years old (25 homes)**, and mid-age properties between 20-30 years old (24 homes). Your CapEx budgeting must be tailored to the specific asset class you target—expect heavy structural and systems maintenance if buying into the popular >70-year-old historic tier.

Summary for Long-Term Investors: West Lafayette is an exceptional market for a buy-and-hold strategy due to its massive **69% renter population**. While it is a seller's market, properties are closing at 98.7% of the list price, showing that negotiation is possible. To maximize cash flow, investors should investigate the incredibly active sub-\$120K property market. Be prepared to target either smaller (<1,600 sq. ft.) units or large 3-to-4-bedroom layouts depending on whether you want to capture the dense studio/entry-level renter pool or standard family/group leases. Ensure your CapEx reserves match the age of your target acquisition, as sales are split heavily between brand-new builds and properties over 70 years old.



インディアナ州ウェストラファイエット 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：売り手市場 ウェストラファイエットは現在、**売り手市場**で推移しています。しかし、投資家にとって有利な環境となるニュアンスがあります。在庫は依然として限られています。物件は概ね希望価格をわずかに下回って成約しており、投資家が交渉においてある程度の優位性を持っていることを示しています。

主要業績評価指標（KPI）：

- **在庫水準**：供給は限られており、現在の在庫は **2.69ヶ月分**で、前月比でわずか1.1%の減少です。
- **物件価値と希望価格**：希望価格の中央値は **455,000ドル**ですが、現在の実際の売却価格の中央値は **415,000ドル**（前月比1.24%増）です。推定物件価値の中央値は少し低く、**381,130ドル**となっています。
- **競争力のある入札**：多くの厳格な売り手市場とは異なり、買い手は一貫して過大に支払っているわけではありません。売却価格対希望価格比率は現在 **98.7%**です。
- **販売スピード**：住宅は市場で中央値 **16日**を過ごしています。これは比較的速いですが、前月比で市場滞在時間が **45.45%**も大幅に増加したことを示しており、投資家が物件を審査してオファーを提出するための余裕が少し広がっています。

長期保有投資家が知っておくべきこと：

- **テナントの属性と莫大な需要**：ウェストラファイエットは、バイ・アンド・ホールド投資家にとって非常に利益をもたらす並外れた人口動態を持っています。驚くべきことに人口の **69%**が**賃貸**であり、持ち家はわずか**31%**です。この巨大なテナント層は、適切に管理された物件に対して高い賃貸需要と空室リスクの低さを保証します。
- **ターゲットとなる取得価格帯**：最近の販売量には非常に不規則な分布が見られます。売却価格の中央値は **41万5000ドル**ですが、最近売却された比較物件の圧倒的多数である **147戸**が **12万ドル未満の価格帯**で成約しました。投資家は、コンドミニアム、学生向けの小さな物件、またはエントリーレベルの投資を代表する可能性のある、この巨大な低価格帯市場に注意を払うべきです。
- **テナントに理想的な物件サイズと間取り**：

- 物件サイズにはバーベル効果（両極端への集中）が見られます。売上高が最も高いのは**1,600平方フィート未満**の小さな物件（39戸）と、**2,800平方フィートを超える**非常に大きな物件（31戸）です。
- 投資家は地域のデータ報告の異常に注意すべきです。最近売却された95戸の住宅が「0ベッドルーム」として記録されており、これはワンルーム（スタジオ）の間取りが非常に多いか、地域データの報告が不完全であることを示している可能性があります。標準的な一戸建ての間取りとしては、3ベッドルーム（31戸）が最も多く、次いで4ベッドルーム（13戸）となっています。
- **資本的支出（CapEx）の計画**： ウェストラファイエットの住宅築年数の中央値は**39年**です。しかし、最近の取得物件は築年数によって大きく分散しています。最近売却された住宅の最大のグループは**築10年未満の新しい物件**（26戸）であり、それに続いて**築70年以上の歴史的物件**（25戸）、そして築20～30年の中間層（24戸）となっています。CapExの予算は、ターゲットとする特定の資産クラスに合わせて調整する必要があります。人気のある築70年以上の歴史的物件層を購入する場合は、大規模な構造およびシステムのメンテナンス費用を見込んでください。

長期投資家向けのまとめ： ウェストラファイエットは、69%という巨大な賃貸人口を抱えているため、バイ・アンド・ホールド戦略にとって例外的に優れた市場です。売り手市場ではありますが、物件は希望価格の98.7%で成約しており、交渉が可能であることを示しています。キャッシュフローを最大化するために、投資家は非常に活発な12万ドル未満の物件市場を調査すべきです。密集したワンルーム（スタジオ）／エン트리レベルの賃貸層をターゲットにするか、標準的なファミリー／グループ向けの賃貸をターゲットにするかに応じて、より小さなユニット（1,600平方フィート未満）または3～4ベッドルームの大きな間取りのいずれかをターゲットにする準備をしてください。売上は新築物件と築70年以上の物件に大きく二分されているため、CapEx（修繕積立金）がターゲットとなる取得物件の築年数と確実に一致するようにしてください。

ウェストラファイエット 不動産市場最新情報：バイ・アンド・ホールド投資家のための戦略的インサイト

市場のパフォーマンスと投資家のレバレッジ



98.7%：売却価格対希望価格比率

投資家は現在、過払いを回避できています。住宅は希望価格をわずかに下回る価格で成約しており、交渉のレバレッジが存在します。



16日：掲載日数中央値

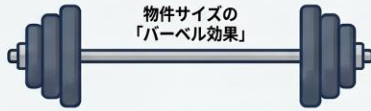
市場の動きは速いものの、前月比で43.49%増加しており、投資家がデューデリジェンスを行うための時間が以前より確保しやすくなっています。



2.69ヶ月分：在庫

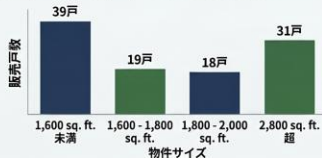
供給は依然として制限されており（前月比1.1%減）、この地域が売り手市場であることを維持しています。

ターゲットとなる物件プロフィール



物件サイズの「バーベル効果」

供給は1,600 sq. ft.未満と2,800 sq. ft.超の両極端に分かれています。



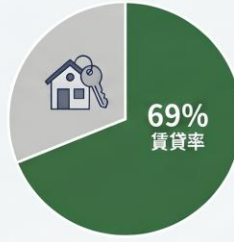
ワンルーム（0ベッドルーム）の異常値：95戸

地元のデータでは、ワンルーム（スタジオ）タイプが販売数で突出した数値を示しています。



3ベッドルームが主流：31戸
ファミリー層向けの標準的な3ベッドルームのレイアウトも、主要な販売セグメントを構成しています。

バイ・アンド・ホールドの機会



**69%
賃貸率**



持家率の現状

これは巨大なテナント層と高い賃貸需要を保証し、安定した投資収益の見込みを示しています。



12万ドル未満：取引量の多い参入価格帯

最近売却された住宅のうち147戸がこの価格帯であり、予算を重視した買収において最も活発なセグメントです。



売却価格 415,000ドル vs 推定価値 381,000ドル

中央値売却価格は上昇しましたが、推定価値は低く推移しており、正確なローカル・コンプス（比較物件査定）の重要性が浮き彫りになっています。

CapExとメンテナンス計画



**新築（築10年未満）
26戸**



39年：住宅築年数中央値



**歴史的物件（築70年以上）
25戸**

市場には対照的な築年数の物件が混在しているため、投資家は設備の老朽化に備えなければならないのが、住宅を物件に備えた予算編成が必要です。