

## Madison, Alabama Real Estate Market Update: Buy & Hold Strategy

**Overall Market Condition: Transitioning Seller's Market** While Madison is technically still classified as a **seller's market**, there are strong indicators that the market is softening and becoming more favorable for buyers and investors. With inventory levels rising, buy-and-hold investors may find themselves with more negotiating power than in previous years.

### Key Performance Indicators:

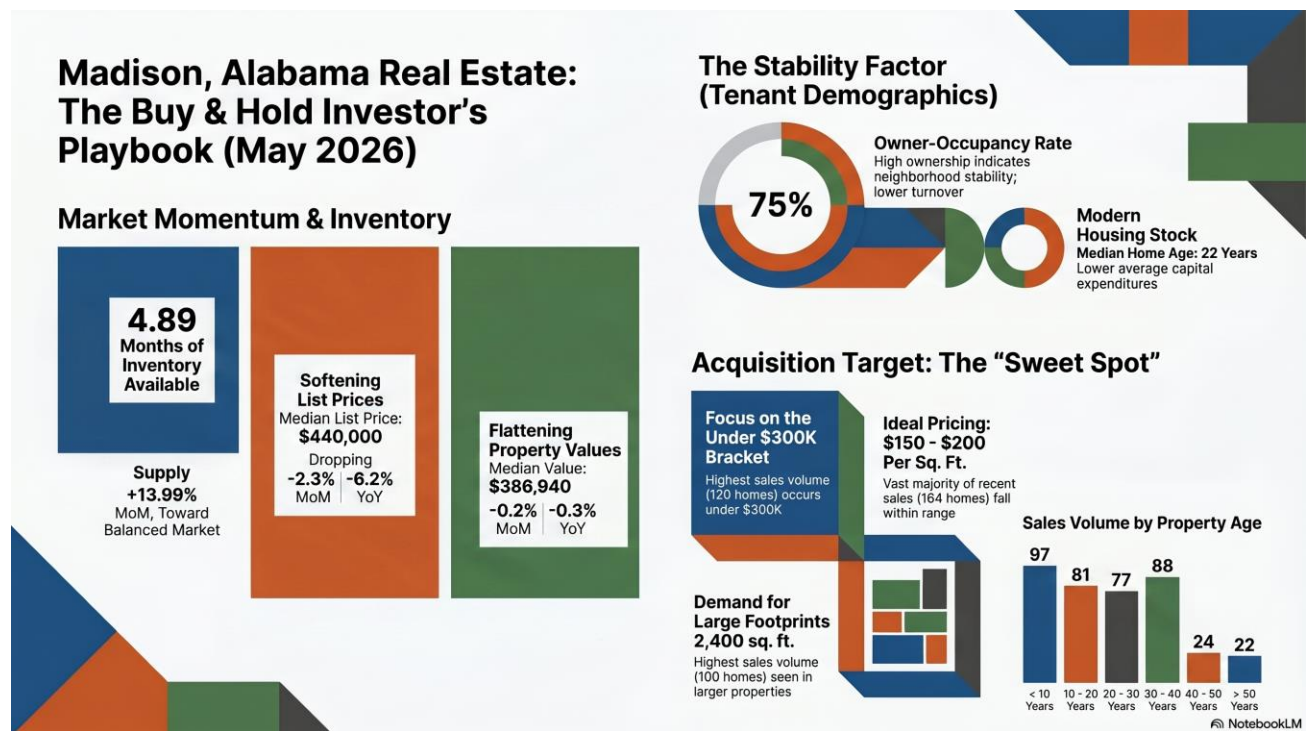
- **Inventory Levels:** Supply is expanding nicely for investors. There is currently **4.89 months of inventory** available, representing a notable **13.99% increase** month-over-month. This approaches a balanced market (typically 5-6 months), giving investors more options and time to underwrite deals.
- **Property Values:** The median estimated property value for May 2026 sits at **\$386,940**. Values have slightly flattened out, showing a nominal 0.2% decrease from last month and a 0.3% decrease year-over-year.
- **List Prices:** The median list price is currently **\$440,000**, which has seen a 2.3% decrease over the last month and a 6.2% decrease over the last 12 months. This downward trend in listing expectations could open the door for value-add acquisitions.

### What Buy-and-Hold Investors Need to Know:

- **Renter Demographics & Market Stability:** Madison is a heavily owner-occupied community. The **ownership rate is 75%**, while the rental rate is **25%**. This indicates a highly stable, family-oriented tenant base. While the renter pool is a minority, tenants in areas with 75%+ homeownership tend to stay longer, reducing costly turnover and vacancy rates for landlords.
- **Target Acquisition Price Points:** There is a significant disconnect between the median list price (\$440K) and where actual buyers are closing. The highest volume of recently sold homes by far falls in the **under \$300K range (120 homes)**, followed by the 300K–350K range (59 homes). Investors should target properties under \$300K to capture the highest market demand and achieve the best rent-to-price ratios for cash flow.
- **Ideal Property Sizes for Tenants:** The market shows heavy demand for larger footprints. The highest sales volumes are for properties **over 2,400 sq. ft. (100 homes)**. There is also a secondary market for smaller homes under 1,200 sq. ft. (54 homes), which could serve as excellent entry-level rentals. *(Note: Specific bedroom count data is unavailable in recent local reporting).*

- Capital Expenditures (CapEx) Planning:** The housing stock in Madison is relatively modern, with a **median home age of just 22 years**. The highest volumes of recently sold homes fall into the **under 10 years old bracket** (97 homes) and the **30-40 year age bracket** (88 homes). Investors buying newer builds (<10 years) can expect minimal CapEx requirements in the near term, making for predictable operating expenses.
- Price Per Square Foot:** When underwriting potential acquisitions, investors should base their calculations on the fact that the vast majority of homes are selling between **\$150 and \$200 per square foot** (164 homes).

**Summary for Long-Term Investors:** Madison, Alabama represents a stable, highly attractive market for a buy-and-hold strategy. The expanding inventory (4.89 months) and downward trend in median list prices signal an easing of market competitiveness, giving investors room to negotiate. To maximize cash flow and limit immediate maintenance costs, investors should target newer properties (under 10 years old) in the sub-\$300K price bracket. The area's 75% owner-occupancy rate ensures that rentals acquired here will benefit from long-term neighborhood stability.



## アラバマ州マディソ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：移行期にある売り手市場** マディソンは厳密にはまだ「売り手市場」に分類されますが、市場が軟化し、買い手や投資家にとってより有利になりつつある強い兆候があります。在庫水準の上昇に伴い、バイ・アンド・ホールド投資家は以前よりも交渉力を持てる可能性があります。

### 主要業績評価指標（KPI）：

- **在庫水準**：投資家にとって物件の供給は順調に拡大しています。現在の在庫は **4.89** ヶ月分で、前月比で **13.99%**の顕著な増加を示しています。これはバランスの取れた市場（通常 5～6 ヶ月）に近づいており、投資家により多くの選択肢と取引を審査するための時間を与えています。
- **物件価値**：2026 年 5 月の推定物件価値の中央値は **386,940** ドルです。価値はわずかに横ばいになっており、前月比で **0.2%**の減少、前年比で **0.3%**の減少を示しています。
- **希望価格（リスト価格）**：現在の希望価格の中央値は **440,000** ドルで、過去 1 ヶ月間で **2.3%**下落し、過去 12 ヶ月間では **6.2%**下落しています。この希望価格の下降トレンドは、付加価値（バリューアッド）戦略での取得機会を開く可能性があります。

### 長期保有投資家が知っておくべきこと：

- **テナントの属性と市場の安定性**：マディソンは持ち家率が非常に高いコミュニティです。持ち家率は **75%**で、**賃貸率は 25%**です。これは、非常に安定した家族向けのテナント層であることを示しています。賃貸層は少数派ですが、持ち家率が **75%**以上の地域に住むテナントは長く滞在する傾向があり、家主にとってコストのかかる離職率や空室率を下げることができます。
- **ターゲットとなる取得価格帯**：希望価格の中央値（**44 万ドル**）と実際の購入者の成約価格の間には大きな乖離があります。最近売却された住宅の取引量が圧倒的に多いのは **30 万ドル未満の価格帯（120 戸）**で、次に **30 万ドル～35 万ドルの価格帯（59 戸）**が続きます。投資家は最大の市場需要を捉え、キャッシュフローのための最良の賃料対価格比を達成するために、**30 万ドル未満の物件**をターゲットにすべきです。
- **テナントに理想的な物件サイズ**：市場ではより広い面積の物件に対する強い需要が見られます。売上高が最も高いのは **2,400 平方フィート**を超える物件（**100**

戸)です。また、1,200平方フィート未満の小さな住宅(54戸)の二次的な市場もあり、これらは優れたエントリーレベルの賃貸物件として機能する可能性があります。(注:最近の地域の報告では、特定のベッドルーム数のデータは正確に記録されていません)。

- **資本的支出(CapEx)の計画:** マディソンの住宅ストックは比較的新しく、住宅築年数の中央値はわずか**22年**です。最近売却された住宅の取引量が最も多いのは、**築10年未満の層(97戸)**と**築30~40年の層(88戸)**です。新しい物件(築10年未満)を購入する投資家は、近い将来のCapEx要件が最小限に抑えられると予想でき、予測可能な運営費用につなげることができます。
- **平方フィートあたりの単価:** 潜在的な物件取得の審査を行う際、投資家は大多数の住宅が平方フィートあたり**150ドルから200ドルの間(164戸)**で売却されているという事実に基づいて計算を行う必要があります。

**長期投資家向けのまとめ:** アラバマ州マディソンは、バイ・アンド・ホールド戦略にとって安定的で非常に魅力的な市場です。拡大する在庫(4.89ヶ月分)と希望価格の中央値の下降トレンドは、市場の競争の緩和を示しており、投資家に交渉の余地を与えています。キャッシュフローを最大化し、当面のメンテナンス費用を抑えるために、投資家は**30万ドル未満の価格帯にある新しい物件(築10年未満)**をターゲットにするのが理想的です。この地域の**75%**という高い持ち家率は、ここで取得された賃貸物件が長期的な近隣地域の安定性から確実な恩恵を受けることを示唆しています。

# アラバマ州マディソン不動産：バイ・アンド・ホールド投資家のためのプレイブック (2026年5月)

## 【市場の勢いと在庫】

### 在庫 4.89ヶ月分

供給量は前月比で13.99%増加

### 希望価格の軟化：中央値 440,000ドル

希望価格の中央値は前月比で-2.3%、前年比で-6.2%と下落傾向

### 物件価値の横ばい：中央値 386,940ドル

物件価値自体は前月比-0.2%、前年比-0.3%と、価格の軟化に比べて非常に安定

## 【安定性の要因（テナント属性）】



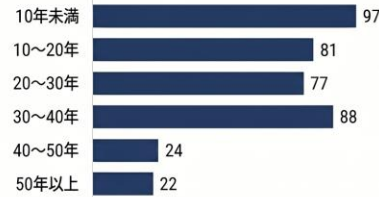
### 持ち家率 75%

高い持ち家率は地域のコミュニティとしての安定性を示し、賃貸に出した際のテナントの入れ替わりを低下させる

## 近代的な住宅ストック：築年数中央値 22年

住宅の築年数が比較的浅いため、将来的な大規模修繕費用を低く抑えることが可能

### 築年数別の販売数（単位：戸）



## 【取得のターゲット：「スイートスポット」】

### 30万ドル未満の価格帯に焦点

120戸の販売実績があり、市場で最も取引が活発な価格帯

### 理想的な価格設定：1平方フィートあたり150～200ドル

直近の販売のうち164戸がこの範囲に収まっており、投資効率の最も高い価格帯

### 広い面積（2,400平方フィート以上）への需要

面積の広い物件が100戸販売されており、大きなフットプリントを持つ住宅に強い需要がある