

Overland Park, Kansas Real Estate Market Update: Buy & Hold Strategy

Overall Market Condition: Seller's Market Overland Park is currently operating in a **seller's market**. While homes are still selling above the asking price, the pace is slightly slowing, providing a small window of opportunity for investors to conduct due diligence.

Key Performance Indicators:

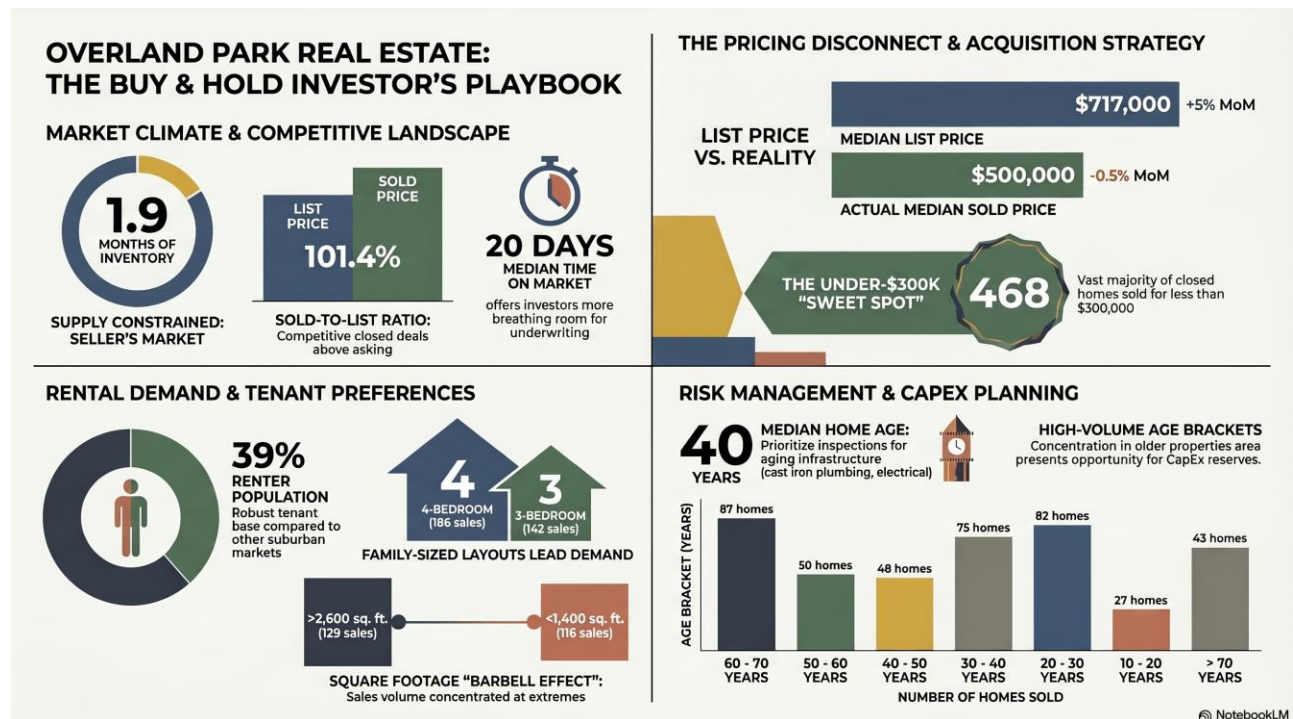
- **Inventory Levels:** Supply remains highly constrained at just **1.9 months of inventory**, representing a 3.55% decrease month-over-month.
- **Property Values vs. List Prices:** There is a massive disconnect in pricing expectations. The median list price has surged to 717,000(*up 5*). However, the actual median*sold*price sits much lower at **500,000** (a 0.5% decrease month-over-month).
- **Competitive Bidding:** Despite the high list prices, closed deals remain highly competitive. Properties are closing at a sold-to-list price ratio of **101.4%**.
- **Speed of Sales:** The median days in RPR is **20 days**, which is an 11.11% increase month-over-month. This slight slowdown gives buy-and-hold investors a bit more breathing room to underwrite properties.

What Buy-and-Hold Investors Need to Know:

- **Renter Demographics & Strong Demand:** Compared to many suburban markets, Overland Park boasts a very robust renter population. The market consists of **39% renters** and 62% owners. This nearly 40% renter pool indicates a high demand for rental housing and a large, active tenant base for buy-and-hold landlords.
- **Target Acquisition Price Points:** Because of the glaring gap between the \$717K median list price and where homes are actually selling, investors must be targeted. The overwhelming majority of recently sold homes—**468 properties**—closed in the **under \$300K range**. Targeting off-market deals or negotiating heavily on properties to stay under this \$300K threshold is essential for achieving standard cash-flow metrics.
- **Ideal Property Sizes and Layouts for Tenants:**
 - Tenant demand strongly favors family-sized layouts: **4-bedroom (186 homes) and 3-bedroom (142 homes)** layouts are by far the most dominant in recent sales.
 - There is a barbell effect in square footage: the highest sales volumes are for very large properties **over 2,600 sq. ft.** (129 homes) and much smaller properties **under 1,400 sq. ft.** (116 homes).
- **Capital Expenditures (CapEx) Planning:** Overland Park has an older housing stock with a **median home age of 40 years**. The highest volume of recently sold properties falls into the **60-70 year age bracket** (87 homes), followed by the 20-30

year bracket (82 homes) and 30-40 year bracket (75 homes). When acquiring properties, especially in the 40-70 year age ranges, long-term investors must rigorously inspect and budget for major CapEx replacements like cast iron plumbing, aging electrical panels, roofs, and HVAC systems.

Summary for Long-Term Investors: Overland Park represents a market with tremendous rental demand (39% of the population rents), but it requires disciplined underwriting. Do not be deterred by the inflated median list price of \$717,000; the actual acquisition "sweet spot" is firmly under \$300K, where the vast majority of volume is moving. To build a profitable portfolio here, focus your search on 3-to-4 bedroom homes, and ensure your cash reserves can support the maintenance and CapEx requirements typical of 40-plus-year-old properties.



カンザス州オーバーランドパーク 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 オーバーランドパークは現在、**売り手市場**で推移しています。住宅は依然として希望価格を上回って売却されていますが、そのペースはわずかに減速しており、投資家にとってデューデリジェンス（物件調査）を行うためのわずかなチャンスが生まれています。

主要業績評価指標（KPI）：

- **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 **1.9** ヶ月分で、前月比で **3.55%**の減少を示しています。
- **物件価値と希望価格**：価格に対する期待値に大きな乖離が見られます。希望価格（リスト価格）の中央値は **717,000** ドルに急騰しています（前月比 **5%**増、過去 12 ヶ月間で **8.2%**増）。しかし、実際の売却価格の中央値はずっと低く、**500,000** ドル（前月比 **0.5%**減）にとどまっています。
- **競争力のある入札**：高い希望価格にもかかわらず、成約した取引の競争率は依然として高いままです。物件は売却価格対希望価格比率****101.4%****で取引を終えています。
- **販売スピード**：RPR の物件掲載日数（中央値）は **20** 日で、前月比 **11.11%**の増加となっています。このわずかな減速により、長期保有投資家は物件の審査を行う上で少し余裕を持てるようになります。

長期保有投資家が知っておくべきこと：

- **テナントの属性と強い需要**：多くの郊外市場と比較して、オーバーランドパークは非常に堅調な賃貸人口を誇っています。市場は**賃貸率 39%**、**持ち家率 62%**で構成されています。この **40%**近い賃貸層は、賃貸住宅に対する高い需要と、長期保有の家主にとって大規模で活発なテナント基盤が存在することを示しています。
- **ターゲットとなる取得価格帯**：71 万 7000 ドルの希望価格の中央値と、実際に住宅が売却されている価格との間に明らかなギャップがあるため、投資家はターゲットを絞る必要があります。最近売却された住宅の圧倒的多数（**468** 戸）は、**30 万ドル未満の価格帯**で成約しました。標準的なキャッシュフロー指標を達成するには、この **30 万ドル**の基準を下回るように、オフマーケット（市場非公開）の物件を狙うか、大幅な価格交渉を行うことが不可欠です。
- **テナントに理想的な物件サイズと間取り**：

- テナントの需要はファミリー向けの間取りを強く好みます。最近の売上では、**4 ベッドルーム (186 戸) と 3 ベッドルーム (142 戸) **の間取りが圧倒的に主流です。
- 面積 (平方フィート) に関してはバーベル効果 (両極端への集中) が見られ、売上高が最も高いのは **2,600 平方フィートを超える** 非常に大きな物件 (129 戸) と、**1,400 平方フィート未満** のずっと小さな物件 (116 戸) です。
- **資本的支出 (CapEx) の計画** : オーバーランドパークの住宅ストックは古く、住宅築年数の中央値は **40 年** です。最近売却された物件の取引量が最も多いのは **築 60~70 年の層 (87 戸)** で、次いで築 **20~30 年の層 (82 戸)** 、築 **30~40 年の層 (75 戸)** となっています。特に築 **40~70 年** の物件を取得する場合、長期投資家は鋳鉄製の配管、老朽化した配電盤、屋根、HVAC (冷暖房空調設備) などの主要な設備の交換について厳密に検査し、予算を組む必要があります。

長期投資家向けのまとめ : オーバーランドパークは、(人口の **39%** が賃貸という) 莫大な賃貸需要がある市場ですが、規律ある物件審査が求められます。**717,000** ドルという高騰した希望価格の中央値に尻込みしないでください。実際の取得の「スイートスポット (最適価格帯)」は、取引量の大半を占める **30 万ドル未満** にしっかりと位置しています。ここで収益性の高いポートフォリオを構築するには、**3~4 ベッドルーム** の住宅に検索の焦点を当て、築 **40 年以上** の物件特有のメンテナンスや資本的支出 (CapEx) 要件をサポートできる十分な現金準備を確保してください。

カンザス州オーバーランドパーク 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

市場環境と競争状況

在庫が極めて少なく、供給が制限されて、市場は完全に売り手優位の状況にあります。



1.9ヶ月分
在庫：供給制限による「売り手市場」

希望価格
売却価格対希望価格比率 101.4%

20 掲載日数中央値 20日
投資家が引受審査（アンダーライティング）を行うための一定の描写は残されています。

価格の乖離と取得戦略

希望価格 (71.7万ドル)
実際の売却価格 (50万ドル)

希望価格中央値は前月比5%上昇していますが、実際の売却価格中央値は0.5%下落しており、期待値と現実の間に乖離が生じています。



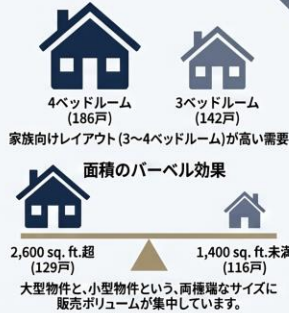
30万ドル未満の「スイートスポット」(468戸)
成約物件の大部分は30万ドル未満に集中しており、この価格帯が投資家にとって最も取引量の多い魅力的なターゲットとなります。

賃貸需要とテナントの傾向



賃貸率39%

他の海外市場と比較して賃貸人口の層が厚く、堅実なテナントベースが存在します。



リスク管理と資本支出計画

住宅築年数中央値 40年

インフラの老朽化 (鋳鉄製の配管や電気系統) に備え、事前のインスペクション (建物検査) を優先すべきです。

売却物件の築年数分布

