

Real Estate Market Update: West Lafayette, Indiana (June 2026)

Current Market Climate & Speed The West Lafayette, Indiana real estate market is currently categorized as a **Seller's Market**, though recent data indicates the market is beginning to cool and shift more power to buyers. Inventory is expanding, currently sitting at **2.96 months of inventory**, which is a 7.25% increase month-over-month. Properties are also taking longer to sell, spending a median of **21 days** in RPR, a notable 31.25% increase from the previous month. Buyers currently have negotiating leverage, as evidenced by the sold-to-list price ratio of **98.1%** (down 0.63% month-over-month), meaning homes are generally closing below asking price.

Pricing and Valuation Trends West Lafayette operates as a premium market compared to its surrounding region. The median estimated home value is 381,130, *which is significantly higher than Tippecanoe County* (297,000) and the state of Indiana (\$279,000).

- **Median Sold Price: \$390,000**, reflecting a 6.02% decrease month-over-month.
- **Median List Price: \$445,000**. Sellers are adjusting their expectations downward, with list prices dropping 1.1% over the last month and 8.3% year-over-year.
- **Estimated Property Value:** The overall median estimated property value shows steady, long-term appreciation, growing 3% over the past 12 months.

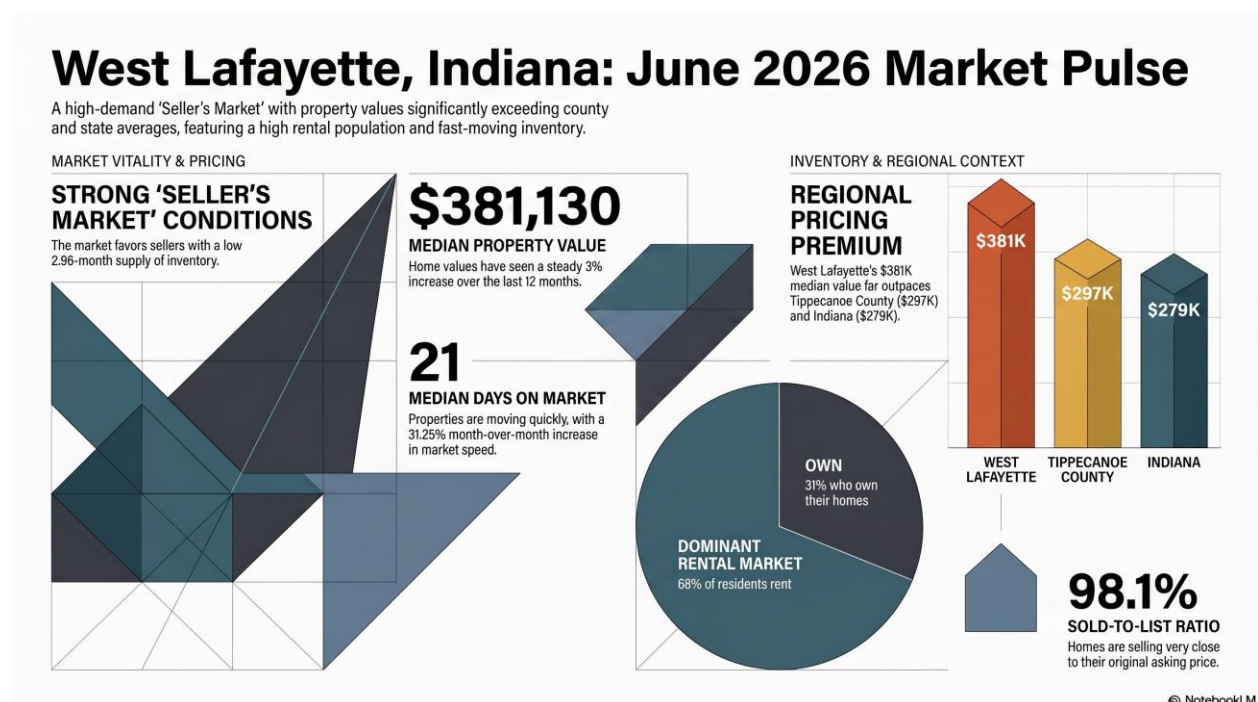
Demographics & Rental Potential For investors heavily focused on buy-and-hold strategies, West Lafayette presents a massive opportunity. The market is completely dominated by renters: **69% of residents rent their homes, while only 31% own**. The overall median age of a home in West Lafayette is **39 years**, making the housing stock younger than the broader Tippecanoe County (49 years) and Indiana averages (55 years).

What Investors Need to Know: Target Property Profiles Based on comparable sales data from the past three months, investor demand and buyer activity show some highly unique trends in this market:

- **Optimal Layouts:** The market experienced a massive volume of transactions for **0-bedroom properties (97 sales)**, which strongly suggests a high concentration of studio apartments or alternative rental units moving hands. For traditional layouts, **3-bedroom (27 sales)** and **4-bedroom homes (14 sales)** were the most active.
- **Property Size:** There is a pronounced barbell effect in the sizes of properties being purchased. The highest sales volumes were seen in smaller properties **under 1,600 sq. ft. (43 sales)** and very large homes **over 2,800 sq. ft. (36 sales)**.
- **Age of Homes:** Transaction volume is highest at opposite ends of the age spectrum. The most frequent sales occurred in historic/older homes built **over 60**

years ago (37 sales), closely followed by new construction built less than 10 years ago (30 sales).

Investor Takeaway: West Lafayette is an exceptional market for buy-and-hold investors due to the overwhelming 69% renter population, which provides a highly reliable tenant pool. Because the market is cooling—with days on market rising to 21 days and sold prices dipping to 98.1% of list price—investors currently have strong negotiating power to acquire properties below asking. The data suggests two highly viable strategies: acquiring older inventory (over 60 years old) to update for the massive rental pool, or targeting the highly liquid new construction (under 10 years old) for turnkey rental portfolios.



不動産市場最新情報：インディアナ州ウェストラファイエット（2026年6月）

現在の市場環境とスピード インディアナ州ウェストラファイエットの不動産市場は現在、売り手市場（**Seller's Market**）**2.96**ヶ月分の在庫があり、前月比で**7.25%**の増加となっています。物件の販売にかかる期間も長くなっており、RPRでの市場滞在日数の中央値は**21**日と、前月比で**31.25%**の大幅な増加を示しています。売却価格対希望価格比率が**98.1%**（前月比**0.63%**減）であることからわかるように、現在買い手は交渉力を持っており、住宅は一般的に希望価格を下回って成約しています。

価格設定と評価額の動向 ウェストラファイエットは、周辺地域と比較してプレミアムな市場として機能しています。推定住宅価格の中央値は **38 万 1,130 ドル** で、ティピカヌー郡 (29 万 7,000 ドル) およびインディアナ州 (27 万 9,000 ドル) を大きく上回っています。

- **販売価格の中央値**： **39 万ドル** で、前月比 **6.02%** の下落を反映しています。
- **希望価格の中央値**： **44 万 5,000 ドル**。売り手は期待値を下げており、希望価格はここ 1 ヶ月で **1.1%** 下落し、前年比で **8.3%** 下落しています。
- **推定不動産価格**： 全体的な推定不動産価格の中央値は、長期的で安定した価格上昇を示しており、過去 **12 ヶ月間** で **3%** 上昇しています。

人口動態と賃貸の可能性 バイ・アンド・ホールド (長期保有) 戦略に重点を置く投資家にとって、ウェストラファイエットは大きな機会を提供しています。この市場は完全に賃貸居住者が中心であり、**住民の 69% が賃貸しており、持ち家はわずか 31% です**。ウェストラファイエットの住宅の築年数の中央値は **39 年** であり、ティピカヌー郡全体 (**49 年**) やインディアナ州平均 (**55 年**) よりも住宅ストックが新しいことが特徴です。

投資家が知っておくべきこと：ターゲットとなる物件のプロフィール 過去 3 ヶ月間の類似物件の販売データに基づくと、この市場における投資家の需要と買い手の活動には非常にユニークな傾向が見られます。

- **最適な間取り**： 市場では **0 ベッドルーム** の物件 (**97 件販売**) の取引量が膨大であり、これはスタジオアパートメント (ワンルーム) や代替の賃貸ユニットが大量に取引されていることを強く示唆しています。伝統的な間取りでは、**3 ベッドルーム** (**27 件販売**) と **4 ベッドルーム** (**14 件販売**) が最も活発でした。
- **物件の広さ**： 購入されている物件の広さには顕著なバーベル効果が見られます。最も販売件数が多いのは、**1,600 平方フィート未満** (**43 件販売**) の小規模な物件と、**2,800 平方フィート以上** (**36 件販売**) の非常に大きな物件です。
- **住宅の築年数**： 取引量は築年数の両極端で最も高くなっています。最も頻繁に販売されたのは、**築 60 年以上** (**37 件販売**) の歴史的な/古い住宅であり、それに僅差で続くのが **築 10 年未満** (**30 件販売**) の新築物件です。

投資家へのアドバイス： ウェストラファイエットは、住民の **69% が賃貸** という圧倒的な割合を占めており、非常に信頼性の高いテナント層を提供するため、バイ・アンド・ホールドの投資家にとって極めて優秀な市場です。市場が冷え込みつつあるため (市場滞在日数が **21 日** に上昇し、販売価格が希望価格の **98.1%** に低下)、投資家は現在、希望価格以下で物件を取得するための強力な交渉力を持っています。データは **2 つ** の非常に有効な戦略を示唆しています。膨大な賃貸層に向けてアップデートするために古い

在庫（築 60 年以上）を取得するか、すぐに住めるターンキー賃貸ポートフォリオとして非常に流動性の高い新築物件（築 10 年未満）をターゲットにするかです。

