

インディアナ州ウェストラファイエット： 長期不動産投資市場分析レポート（2026 年 8 月）

1. 市場プロフィールと賃貸需要の源泉

ウェストラファイエット市場は、世界的な研究機関であるパデュー大学を中核とした、極めて特殊かつ強固な需給構造を有しています。投資家が最も注目すべきは、住宅所有の形態が一般的な市場とは完全に逆転している点です。

- **賃貸・所有比率の対比：** ウェストラファイエットの賃貸（Rent）比率は****71%****に達し、持ち家（Own）率はわずか **29%**です。これは、インディアナ州平均（賃貸 29%）や全米平均（賃貸 35%）と比較して約 2 倍の賃貸需要基盤があることを意味します。この圧倒的な「借り手市場」の存在が、長期保有における収益の安定性を担保しています。
- **住宅資産価値の地域比較：** 本エリアは州内でも高い資産価値を維持するプレミアム市場です。

エリア	中間推定資産価値	地域比較（対ウェストラファイエット比）
ウェストラファイエット	\$385,680	基準指標
ティピカヌー郡	\$302,000	約 21.7% 低い
インディアナ州全体	\$280,000	約 27.4% 低い

- **需要の質：** 学生・教職員という明確なターゲットが存在するため、空室リスクが極めて低く、バイ＆ホールド戦略にとって理想的な環境です。

2. 市場動向と価格交渉の余地

2026 年 8 月現在の指標は、市場の過熱感が収まり、長期投資家にとって有利な「エントリー・ポイント」が到来していることを示唆しています。

- **市場流動性指標（2026 年 8 月）：**
 - 在庫月数（Months of Inventory）：3.33 ヶ月（前月比 +6.98%）
 - RPR 掲載期間（Median Days in RPR）：33 日（前月比 +22.22%）
 - 成約価格/売り出し価格比（Sold to List Price %）：97.9%
- **価格動向と実質的な交渉余地：** 現在、市場の中間売り出し価格（Median List Price）は**440,000**ですが、実際の間成約価格は**412,900**となっています。この間には\$27,100（約 6.1%）のギャップが存在しており、成約比率（97.9%）以上にセラーとの価格交渉が可能な状況です。特に、過去 12 ヶ月で売り出し価格が 7.4%下落**している事実は、売り手側の価格設定が現実的になりつつあることを示しており、投資家にとっては好条件で取得できるチャンスです。
- **資産価値の上昇率：** 価格交渉の余地がある一方で、推定資産価値そのものは過去 12 ヶ月で**+3.5%**と着実に上昇しています。これは市場が「暴落」しているのではなく、過度な上振れが調整され、安定した成長局面に移行したことを示しています。

3. ターゲット物件プロフィール（成約データに基づく推奨）

直近 3 ヶ月の成約データから、投資適格物件の具体的なセグメントを定義します。

- **寝室数別の成約動向と戦略的解釈：**
 - **0 ベッドルーム/スタジオ：101 件**（圧倒的な流動性を誇り、学生向けの単身需要が市場の柱であることを証明）
 - **3 ベッドルーム：25 件**
 - **2 ベッドルーム：20 件** スタジオタイプは非常に高い稼働率が見込める一方、長期安定性を重視する場合は、次いで成約が多い 2～3 ベッドルームの戸建ても有効な選択肢となります。
- **建物規模と築年数：**
 - **床面積：1,600 sq ft 未満（35 件）**が最大のボリュームゾーンであり、管理コストと流動性のバランスから最も推奨されます。

- 築年数：中間築年数は 39 年です。「築 20～30 年（25 件）」および「築 50～60 年（23 件）」が流通の中心です。
- 投資ターゲット・スペック：
 - 第一推奨：学生需要を狙ったスタジオ（0BR）物件。
 - 第二推奨：床面積 1,600 sq ft 未満の 2～3 ベッドルーム住宅。
 - 築年数目安：30～50 年前後の、大規模修繕履歴が確認できる物件。

4. 戦略的投資提言とポートフォリオ管理

ウェストラファイエットの特性を最大限に活かすため、以下の運用戦略を推奨します。

- リーシング戦略と空室管理：賃貸居住率 71%という驚異的な需要背景から、パデュー大学のアカデミックカレンダーに同期したリーシング（8 月開始契約など）を徹底することで、**事実上の「ゼロ・バカンス（空室期間なし）」**の運用が可能です。
- 修繕積立金モデル：中間築年数 39 年という実態を踏まえ、長期的な収益性を損なわないよう、月間賃料の**8～10%**を修繕積立金としてあらかじめ計上し、計画的な維持管理を行ってください。
- 資産保全の結論：リスト価格の調整（-7.4%）により買いやすさが増す一方、実質的な資産価値は年 3.5%のペースで堅実に上昇しています。圧倒的な賃貸需要（71%）に支えられたこの市場では、短期転売ではなく、インフレ耐性を備えたインカムゲインとキャピタルゲインを二段構えで狙う「バイ&ホールド」が、最も賢明な資産形成戦略です。

インディアナ州ウェストラファイエット： 長期不動産投資ガイド（2026年8月）

パデュー大学所在地。全米平均の2倍に達する圧倒的な賃貸需要。
安定した資産価値上昇と低い空室リスクを誇る長期投資家向け市場。

圧倒的な賃貸需要と パデュー大学の影響



賃貸率（全米平均 35% の約 2 倍）
パデュー大学の学生・関係者による
極めて強力な賃貸市場。



推定住宅価格中間値

38.6万ドル

安定した価値を維持。
学生街としての確固たる地位。

安定した資産成長と 交渉の好機



12ヶ月の資産価値上昇率
全米平均を上回る堅実な成長を継続。
キャピタルゲインも期待。



在庫 3.33ヶ月：依然として
「売り手市場」
成約/売り出し価格比 97.9%。活発な取引。

周辺地域比較：

地域	賃貸率	12ヶ月価値変動
ウェストラファイエット	71%	+3.5%
ティピカヌー郡	47%	+3.6%
インディアナ州	29%	+3.1%

ターゲット物件：学生需要とサイズ



0ベッドルーム（スタジオ）が
最多の成約数

学生向け単身需要が最も高く、
市場で101件の成約。



狙い目は1,600sq ft未満
または2,800-3,000sq ft

小規模物件（学生向け）と大規模物件
（シェアハウス等）に需要が二分。

長期バイ&ホールド成功のための提言



大学学期カレンダーに連動した賃貸契約
空室期間を最小化するため、大学のサイクル
に合わせた契約更新が不可欠。



8-10% の修繕積立金を推奨
物件の築年数中間値が39年。適切な
維持管理計画が必要。