



Maison de art

今あるものを活かし、色や形に工夫を凝らす
アート塗装技術「メゾン・ド・アート」



私たちの事業テーマ

Theme

収益・資産価値・入居率の向上

お客様に合わせた企画とプランニング、独自の技術で、
物件の購入からバリューアップ、売却まで
不動産オーナーの収益を最大化するサポートいたします。

メゾン・ド・アートとは

Service



Maison de art

せっかく費用をかけて原状回復工事をするなら、
少し工夫するだけでもっと格好良くなるのに・・・
まだ使えるのにもったいない・・・

そんな職人の思いから生まれたのが「アート塗装技術」です。

今あるものを活かし、色や形に工夫を凝らす。

アート塗装技術は、投資コストを抑えながらも空間に新たな価値を生み出し、
お部屋の差別化を図ることができます。

アート塗装技術だからできる機能性 様々なオーナーから選ばれています

コスト
パフォーマンス

- ・ リノベーションよりも低コスト
- ・ 耐久性の高い塗装技術だから劣化しずらくオーナーの負担を軽減

デザイン

- ・ 差別化できるデザイン
- ・ 空間に付加価値をもたらす

柔軟性

- ・ デザインの変更など塗り替えも容易
 - ・ 塗装だから部分的な補修ができる
-
-

Case
01

収益物件を購入し 不動産投資を始めたい方

Before



After



築 31 年の全室空室だった オンボロ物件を満室に！

内装・外装にアート塗装工事を行いバリューアップ。
閑散期が続いていた物件が、3ヶ月で満室を達成しました。
相場よりも高利回りを実現しています。

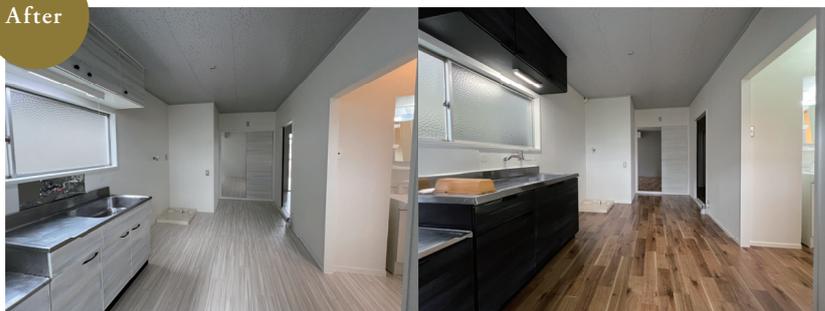
物件
購入



Before



After



Data

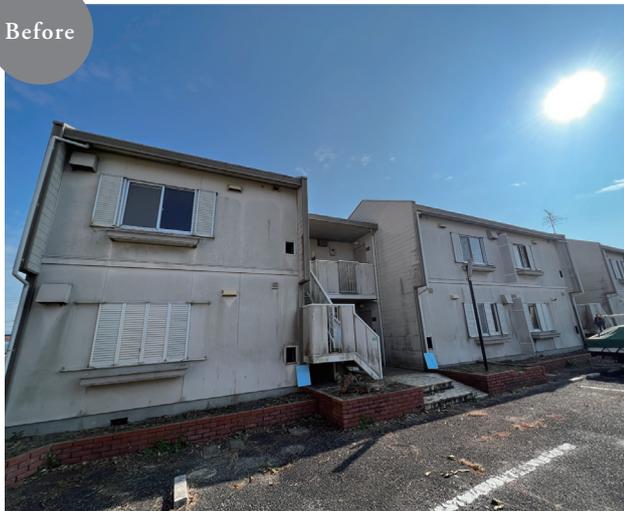
三重県
軽鉄 2 階建 4 世帯 築 33 年

購入価格 (諸費用含む)	4,500,000 円
アート工事 (内・外装)	4,540,000 円
年間家賃収入	4,140,000 円
表面利回り	20.4%

Case
02

収益物件を購入し 不動産投資を始めたい方

Before



After



全室空室のオンボロ物件を 再生し、高利回りを実現！

安価で購入することができた全室空室だった物件を、アート塗装工事でバリューアップ。閑散期でも3ヶ月で満室を実現させ、相場よりも高利回りを実現しました。

物件
購入



Point

今ある建具を活かし、アート塗装工事でイメージを刷新。オリジナリティのあるデザインで空間に付加価値を与えます。

Before



After



Data

福岡県
軽鉄2階建 8世帯 築31年

購入価格(諸費用含む)	5,430,000 円
アート工事(内・外装)	9,140,000 円
年間家賃収入	4,140,000 円
表面利回り	28.4%

Case
03

戸建物件を購入し 不動産投資を始めたい方

オンボロだった 戸建物件を再生。 高利回りを実現！

安価で購入することができたオンボロ戸建（木造2階建）を、アート塗装工事でバリューアップ。

そのままでは定着が難しい物件でしたが、長期間の居住が期待できる入居者を獲得できるようになり、相場よりも高利回りを実現しました。

物件
購入



Point

耐久性の高い塗装技術で、長期にわたり美観を維持。劣化しづらくオーナーの負担を軽減。

Before



After



Data

木造2階建

購入価格	2,400,000 円
アート工事	950,000 円
年間家賃収入	780,000 円
表面利回り	23.2%

相場より
高利回りを実現！
23.2%

Case
04

区分所有マンションを購入し、 不動産投資を始めたい方

Before



After



築古の区分所有マンションを コストを抑えてバリューアップ！

オーナーは、区分所有マンションを現状渡し 300 万円で購入。賃貸として入居募集をかけるため、弊社にご相談いただきました。すでに別の業者から 200 万円のリフォーム工事の提案を受けており、コストを抑える方法を検討されていたため、使えるものは活かす方針でアート塗装工事をご提案。122 万円でバリューアップを行い、年間収入 84 万円、利回り 28% を実現しました。その後、売却を予定しています。

物件
購入

Maison
de art

Point

今ある建具を活かし、アート塗装工事で印象をガラッと変えます。入居者に「こんなオシャレな部屋に住みたい」と感じてもらうことが重要です。

Before



After



Data

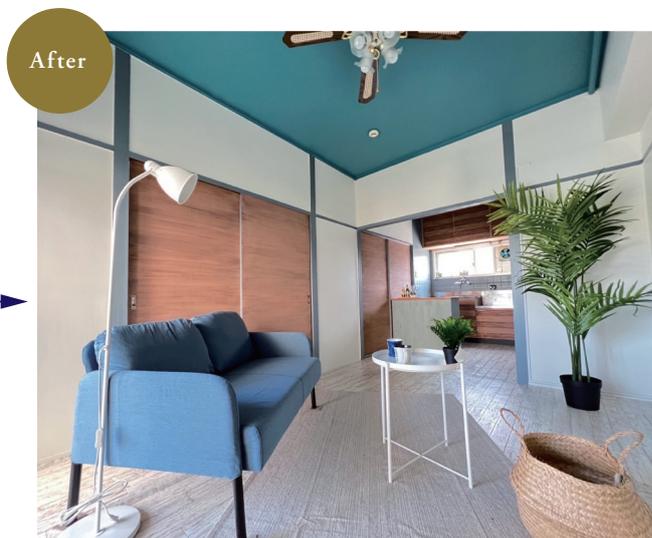
福岡県北九州市
間取り 3LDK (90 m²) 築 36 年

購入価格 3,000,000 円
アート塗装工事 1,220,000 円
年間家賃収入 840,000 円

利回り
28%

Case
05

原状回復費・修繕費の コストパフォーマンスを高めたい方



リフォーム工事費の約 60%で 放置部屋を再生！

築年数が古く、退去時の原状回復工事費が高額のため、手が付けられず放置状態でした。リフォーム業者から 200~350 万円の提案を受けましたが、コストが見合わず弊社にご相談をいただきました。弊社で企画・提案を行い、空室 6 部屋をすべてアート塗装工事で再生（一部屋あたり 145 万円）。

条件面を見直してキャッシュフローを改善し、今後は外壁修繕プランに着手予定です。

原状回復
工事



Maison
de art



Data

福岡県北九州市
間取り 3LDK (40 m²) 築 36 年

通常リフォーム工事費の約 60%

アート塗装工事（一部屋あたり） 1,450,000 円

Case
06

原状回復費・修繕費の コストパフォーマンスを高めたい方

Before



After



ヤニで汚れた部屋を美しく再生！

20年間の入居で室内は浴室内までヤニだらけ、汚れが目立つお部屋でした。業者が見積もった原状回復工事費用は62万円。コストを抑える方法について、弊社にご相談いただきました。弊社では、天井・壁クロス・建具・キッチン・ユニットバス内すべてアート塗装工事をご提案させていただき、お部屋を再生しました。

42万円の工事費で、家賃を2,000円アップすることができました。

原状回復
工事

Maison
de art

Data

福岡県北九州市
間取り1K(28㎡) 築36年

通常リフォーム工事費の約60%

アート塗装工事

420,000円

Case
07

原状回復費・修繕費の コストパフォーマンスを高めたい方



家主負担を減らす仕掛け

元に戻すだけの原状回復工事の見積りが43万円。家主負担が多い一方で、老朽化した物件の原状回復だけでは、入居率をアップは見込めません。そこでアート塗装工事をご提案させていただきました。

綺麗なところはそのまま残し、傷んでいる箇所のみ補修。予算内でカウンター設置、その他は建具・キッチン・壁紙はアート塗装を採用し、32万円で完成。2,000円の家賃アップに成功しました。メンテナンス面では、壁面を細分化することで、張り替えを最小限に抑える工夫を施しています。

原状回復
工事



Maison
de art

Point

アート塗装工事であれば、綺麗なところはそのまま残し、傷んでいる箇所のみ補修で対応できるので、コストを抑えながらバリューアップが可能です。



Data

大分県別府市
間取り1LDK(40㎡) 築36年

アート塗装工事

320,000円

Case
08

効果的・効率的に キャッシュフローを高めたい方

Before



After



分割計画修繕プランの導入で 安定経営！

一括大規模改修ではなく、入居率と手元のキャッシュフローにあわせ、修繕的支出で大規模修繕を3年で実現しました。

大規模
修繕



Maison
de art

分割計画修繕プランのメリット

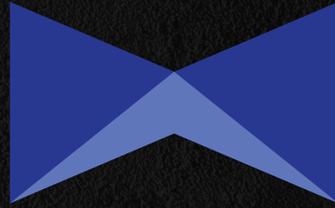
- 大きな資金調達無しで、建物を美しく健全な状態に保つことができる
- 浮いた資金で他の物件購入資金に活用できる
- 一括で修繕するより大幅に修繕費削減できる



Data

石川県金沢市
鉄骨3階建 築33年

外装工事総額 2,400,000円(3年間)
800,000円(1年あたり)



Maison de art

「メゾン・ド・アート」に関する
お問い合わせはこちら

☎ 092-477-5768

✉ info@best-gear.jp



株式会社 BEST GEAR・パートナー

本社：福岡県福岡市博多区榎田 1 丁目 4 番 55 号 アオキビルⅡ2 号

北九州支社：福岡県北九州市八幡西区本城 3-4-1 グロウザービル