



地方創生応援ファンド

函館の歴史を物語る国指定重要文化財

旧相馬家住宅

LEVECHYファンド19号

LEVECHY ファンド 19 号 投資概要説明資料

- 01 ファンド概要
- 02 ファンドのポイント
- 03 ファンドの基本情報
- 04 函館湾を望む坂の上の重要文化財
- 05 重要文化財を SPC スキームで後世につなぐ試み
- 06 国指定重要文化財の運営について
- 07 SDGs（持続可能な開発目標）への貢献
- 08 投資家の皆様への特典
- 09 施設管理・運営企業について
- 10 配当・償還の時期について
- 11 リスクについて
- 12 LEVECHY の特徴①: 倒産隔離
- 13 LEVECHY の特徴②: 信託保全
- 14 LEVECHY の特徴③: 優先劣後構造による運用

【発行年月日】2025年2月27日

01 ファンド概要

LEVECHY ファンド 19 号は、北海道函館市元町エリアに位置する国指定重要文化財の近代建築「旧相馬家住宅」を投資対象とした、「地方創生応援ファンド」です。

また、本ファンドは個人所有となっている重要文化財を、SPC（Special Purpose Company、特別目的会社）を組み込んだ不動産クラウドファンディングのスキームにて民間企業が買い取り、管理・保存していく日本初のプロジェクトとなっています（2025年2月21日時点、当社調べ）。

LEVECHY は、維持・保存が難しくなった文化遺産の継承を通じて、函館市における持続可能な観光業を支え、SDGs（持続可能な開発目標）の17のゴール（目標）のうち、「11 住み続けられる街づくりを」と「8 働きがいも経済成長も」に貢献いたします。

本ファンドは、5年間の運用期間を想定しており、賃料等の収入（インカムゲイン）による4%の利回り（年利・税引き前）を目指します。

100万円の投資で
20万円の
想定配当

※1 想定運用期間終了まで保有していた場合のみです。運用開始は変動する可能性があります。償還時まで保有することで、想定利回り4%で年分配金合計（年利・税引き前）が得られます。同様の利益「元本を償還するものではありません。詳細は19号ファンド詳細ページのリスク情報をご確認ください。

02 ファンドのポイント

POINT①

日本初、SPC 型不動産クラウドファンディングを活用した
国指定重要文化財の継承・保存プロジェクト

※2025年2月21日時点、当社調べ

POINT②

歴史的建造物の活用に特化した協業先と
宿泊施設へ再生し、新たな魅力を創生

※敷地内の重要文化財対象外エリアを中心に活用

03 ファンドの基本情報

募集総額	: 221,550,000 円
想定利回り	: 4.0% (年利・税引き前)
想定運用期間	: 5年 (※1)
募集期間	: 2025年3月5日(水) 11時00分～2025年3月23日(日) 23時59分
抽選日	: 2025年3月24日(月)
入金期限	: 2025年3月27日(木)
運用開始予定日	: 2025年4月30日(水)
金銭分配時期	: 年次(計算期間終了時及び売却日より1ヶ月後を予定)(※2)

(※1) 文化財保護を目的としたファンドのため長期運用を想定しておりますが市況変化等によっては期間の短縮、または延長の可能性がございます。

(※2) 早期の償還に努めており、運用終了から金銭分配(償還の実施)までの平均日数は約9日間となっています(2025年2月26日時点)。
ただし、決算や監査により最大で3か月かかる場合がございます。

04 函館湾を望む坂の上の重要文化財

旧相馬家住宅は、函館山へと上る坂の中腹に位置する函館市の伝統的建造物および国指定重要文化財です。

JP 函館駅より車で約 15 分、函館空港より車で約 25 分、最寄りの市電「末広町」電停から徒歩 5 分と観光スポットとしても好立地で、周辺は歴史的建造物が点在する趣のあるエリアです。



本物件は、1907 年に函館で発生した大火を受け、北海道屈指の実業家である初代・相馬哲平氏により、市民の雇用創出と復興のために相馬家の私邸として、函館市元町エリアに建築されました。多種多様な技術を持つ多くの職人が建築に携わったことにより、主座敷には書院造の意匠、茶室には数寄屋造建築に見られる意匠が多く取り入れられる中、洋間は全体的にヴィクトリアンスタイルに仕上げられるなど、和と洋が調和した近代建築となっています。建築単体の評価に加え、函館市の景観に融合している点が評価されたことにより、2018 年に国の重要文化財に指定されました。



本物件は、坂の上に位置することから、主座敷や併設のカフェから函館湾の眺望を楽しむことができます。また、建物内部には大火の焼け跡をそのまま残した梁が保存されており、それぞれの部屋には相馬家や函館、函館戦争にかかわった幕末武士などにゆかりのある美術品や資料を展示されているため、函館の歴史や明治時代の風情を体験できる施設となっています。



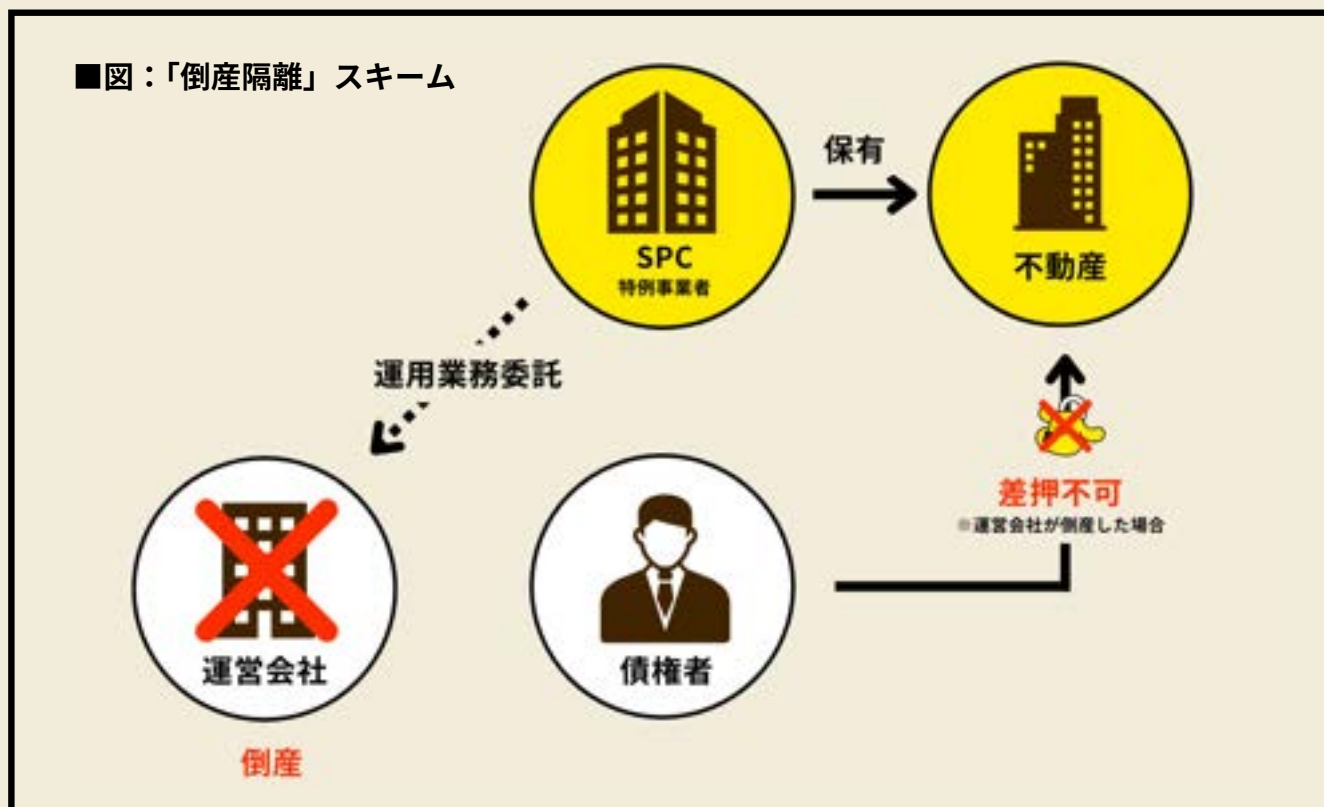
さらには、周辺には旧函館区公会堂や箱館奉行所跡、函館市北方民族資料館といった観光スポットが多く集まり、函館のビュースポットとして知られる八幡坂も徒歩圏内となっています。こうした特徴により、毎年約1万人が来館しています。



05 重要文化財を SPC スキームで後世につなぐ試み

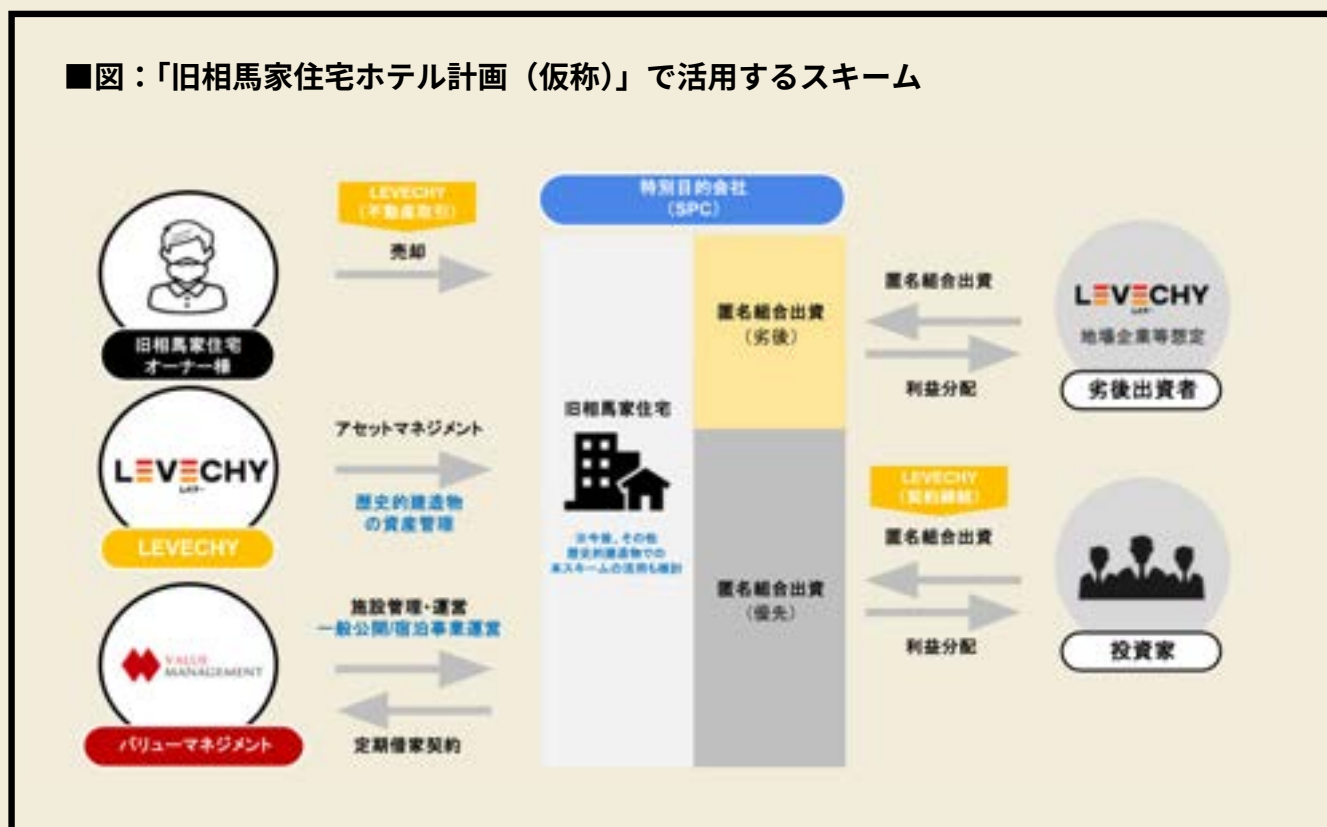
本ファンドでは、株式会社 LEVECHY ではなく、株式会社 LEVECHY が新たに設立した SPC が旧相馬家住宅の所有権を売主様から譲り受けるスキームを組んでいます。
SPC とは、Special Purpose Company（スペシャルパーパスカンパニー）の略で、日本語では特別目的会社と訳されています。
「特別目的」という言葉が冠されている通り、SPC はある特定の事業を行うために、親会社などの本体から独立して設立された会社です。

本ファンドのために設立した SPC は、旧相馬家住宅の不動産の保持・管理・運営のみにその事業を限定することとなります。
そうすることで、万が一、株式会社 LEVECHY が倒産した場合にも、SPC が所有する旧相馬家住宅が債権者に差し押さえられ、意図しない形で重要文化財が継承されることがないように、「倒産隔離」を行えるスキームとなっています。



本プロジェクトの発端には、旧相馬家住宅の現所有者が、ご自身の大切な文化財をより長く後世に残していく方法を探していた背景があります。現所有者が関係各所と相談していく中で、「日本の文化を紡ぐ」をビジョンに歴史的資源の再生・活用に取り組むバリューマネジメント株式会社との出会いを通じて、LEVECHY のサービスを知っていただきました。クラウドファンディングという形で、多くの人の支援によって不動産を継承・再生していくことに共感していただき、資金調達と不動産の管理を担当するため、LEVECHY がプロジェクトに参画することとなりました。弊社は、倒産隔離の実現が可能な SPC スキームを通じて、継承させていただき重要文化財を大切に守ってまいります。

■図：「旧相馬家住宅ホテル計画（仮称）」で活用するスキーム



06 国指定重要文化財の運営について

本物件は、2009年に函館市の伝統的建造物に、2018年には国の重要文化財に指定されている建造物となっています。本物件については2010年に一般公開が開始されていますが、重要文化財は、文化財保護法第4条により、適切な管理と文化財に影響のない範囲での公開が義務付けられているため、本ファンドの成立以降も一般公開の継続を予定しています。

また、重要文化財は、その保存および公開にあたって、文化財としての価値が認められている部分への直接的かつ物理的な変更は禁止されています。

本物件においては、ファンドの成立後、バリューマネジメント株式会社との協業により、建物のうちカフェエリアを中心とした区画対象に、重要文化財としての価値を守りながら、利用者に文化体験をお愉しみいただけるように改修を行い、特別な滞在体験を提供するホテルとしてのオープンする計画を調整しています。

本物件の売買契約締結にあたって、現所有者様とは、本物件にかかわる事業は文化財の保護のために行われるものであるという点で同意しており、後世に残すべき大切な文化財として、文化財保護を目的としたファンドのため運用期間は通常よりも長期に設定し、その期間の目途として5年間という運用期間としております。

07 SDGs（持続可能な開発目標）への貢献

不動産クラウドファンディングサービス「LEVECHY」は、投資家の皆様が金融にまつわる諸問題や個人資産形成に対しての不安を解消できるよう、誰でも手軽に資産形成を行うことができるようにとローンチされたサービスです。その実現のため、株式会社 LEVECHY は、かねてよりオフィスリノベーションブランド「JP-BASE」を通して実現してきた、不動産の持続可能性の向上に着目しています。

本ファンドにおいては、個人所有での維持が困難となった旧相馬家住宅という日本の文化遺産を、クラウドファンディングを通じて継承し、保護・保護していくことで、SDGs（持続可能な開発目標）の17のゴール（目標）のうち、「11 住み続けられる街づくりを」に貢献いたします。さらに、バリューマネジメント株式会社との計画の中で、重要文化財を活用したホテル事業の基盤となる不動産を支えることを通じ、函館市における持続可能な観光業を支援し、そしてSDGsの17のゴールのうち、「8 働きがいも経済成長も」に貢献いたします。

08 投資家の皆様への特典

本ファンドでは、重要文化財の保存にご協力いただいた皆様へ感謝の気持ちを込め、投資金額に応じた特典を配布いたします。

特典には、旧相馬家住宅の入館料無料ペアチケットや、応援者銘板へのお名前の記銘、本年中に開業予定の新設ホテルの1泊2日ペア無料券など、複数の特典をご用意しております。

【特典1】

LEVECHY ファンド・優先当選券 1 回分 & 旧相馬家住宅・入館料無料ペアチケット
★10 口（10 万円）以上の投資実行

【特典2】

応援者銘板への記名
★100 口（100 万円）以上の投資実行

【特典3】

【旧相馬家住宅】ホテル 1 泊 2 日ペア無料券（1 回分）
★500 口（500 万円）以上の投資実行

LEVECHY ファンド 19 号において、該当金額以上の投資実行（入金）をされた方が対象となります。

その他、キャンペーンの詳細・注意事項を以下リンクにてよくご確認ください。

https://link.levechy.com/notices/19_campaign

09 施設管理・運営企業について

バリューマネジメント株式会社は、「文化を紡ぐ」を理念に、これまで税金で保存してきたものを民間が税金に頼らず必要性をつくることで持続可能なまちづくりの実現を目指しています。

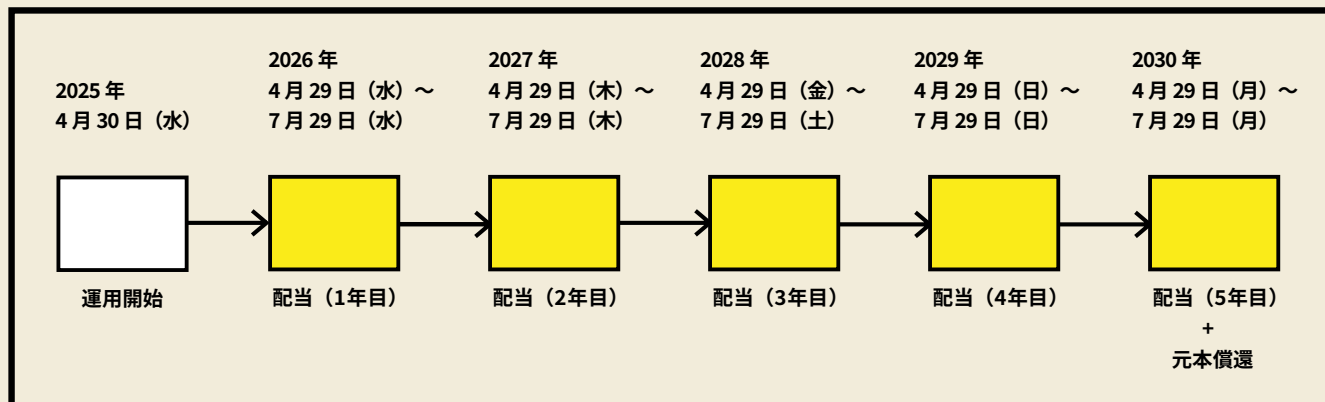
これまで「観る」対象とされてきた文化財や城、史跡、名勝などの歴史的・文化的に価値の高い資源を修復し、ホテルやレストラン、宴会場、MICE などの場として活用。必要とされる場にするすることで、新たな価値を生み出しマネタイズすることで、歴史的資源の収益化を実現しています。

また、まちの面的な活用に向け、地域の歴史的資源を活用した観光まちづくりを推進し、分散型ホテルを全国で展開。

バリューマネジメント株式会社が展開するグループブランド、VMG HOTELS & UNIQUE VENUES では現在までに 92 棟の歴史的建築物を活用し、文化の保存・継承と経済活性化の両面から地域を支える事業を展開しています。

10 配当・償還の時期について

本ファンドは、5 年間の運用期間中に年 1 回の配当を予定しています。配当は、各年の 4 月 29 日から最大 3 か月以内の間に実施いたします。



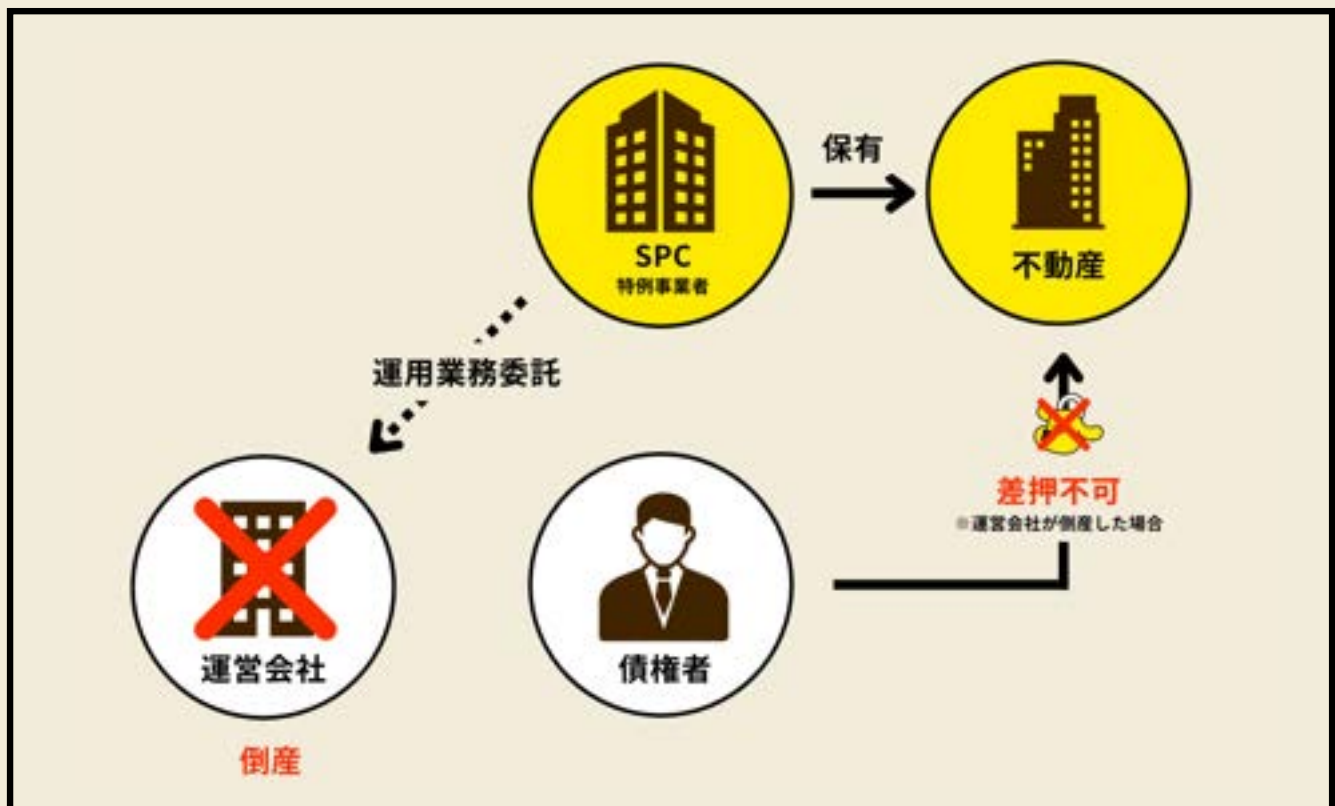
ただし、配当は各年次の運用結果に基づいて行われるため、十分な利益が確保できない場合は配当の利回りが4%(年利・税引前)を下回る、または配当が実施されない可能性があります。なお、元本の償還は運用期間終了後に行います。

11 リスクについて

本ファンドでは、ホテルへの改修費用が想定を上回ることや、重要文化財の利活用における申請の承認に時間を要することで、事業計画に変更が入るリスクがあります。
このため、運用期間を延長する可能性や想定利回りを下回る可能性がございます。
その他のリスクについては、ファンド詳細ページ内の「リスク」の欄をご参照願います。

12 LEVECHY の特徴①: 倒産隔離

LEVECHY では、投資対象となる不動産を保有し不動産特定共同事業を行う主体を運営会社ではなく、本事業専用に設立した SPC（特別目的会社）としています。
これにより、運営会社と投資家の皆様の資産が切り離され、運営会社が倒産した場合においても投資家の皆様の資産が保護される仕組みとなっています。

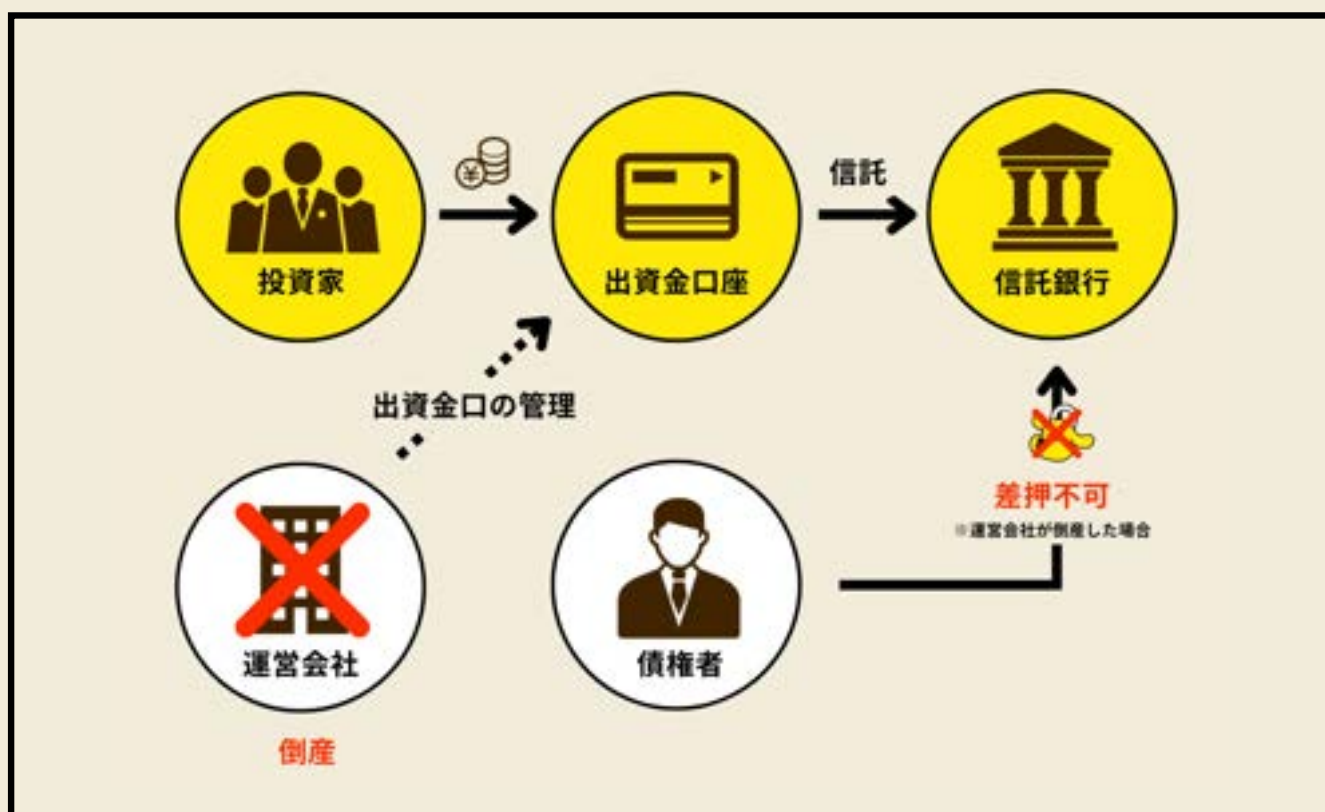


13 LEVECHY の特徴②: 信託保全

投資家の皆様からお預かりした出資金・分配金及び償還金（未投資資金）を、運営会社の口座ではなく、信託銀行の口座にて信託管理する仕組みです。

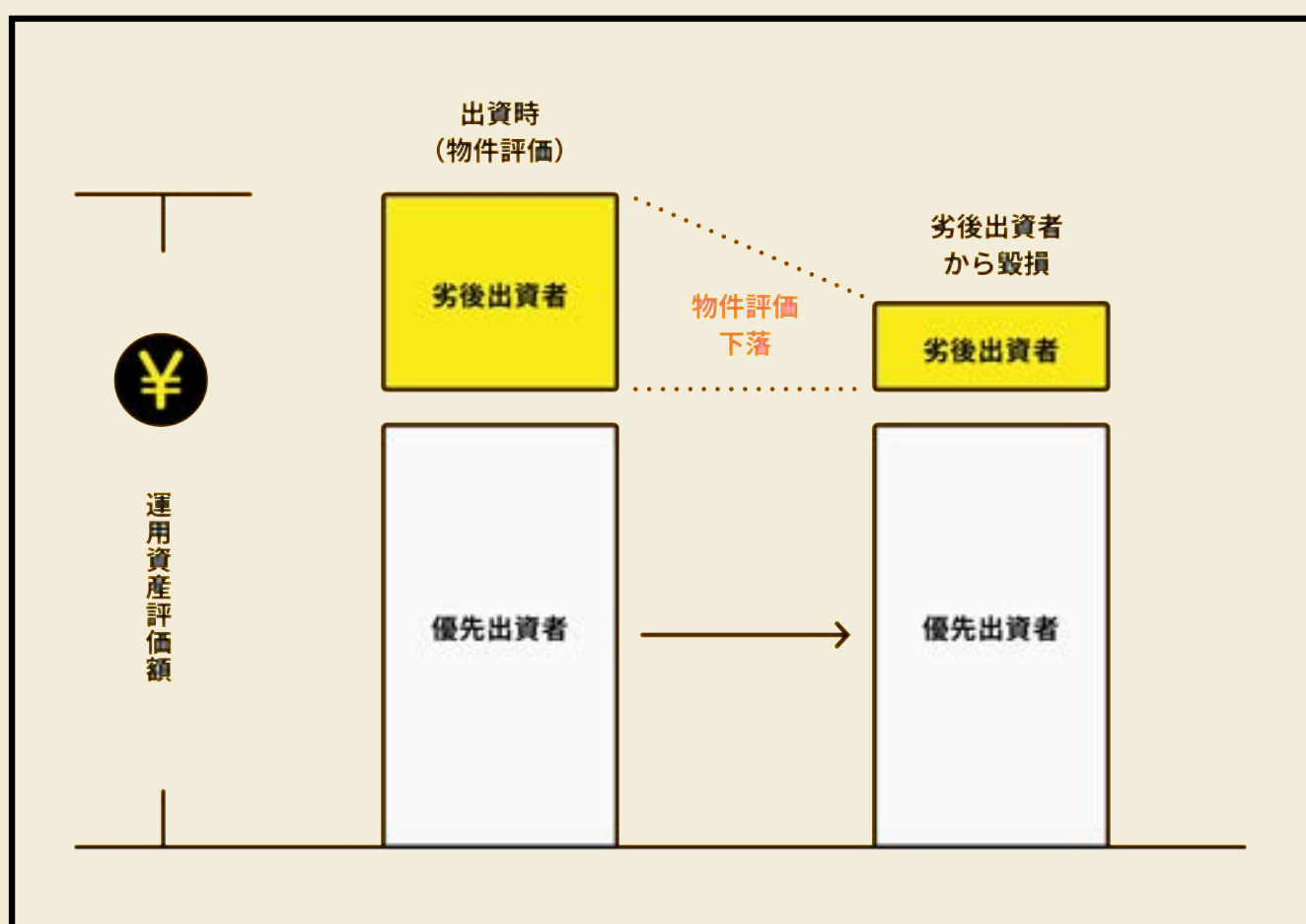
これにより、万が一運営会社が倒産した場合にも、投資家の皆様からお預かりしている資産は債権者からの差押えの対象にならず、保全されることになります。

※出資金は運用開始後は SPC（特別目的会社）固有の銀行口座に移され、不動産購入等の資金に充当されます。



14 LEVECHY の特徴③: 優先劣後構造による運用

本ファンドの劣後出資額は匿名組合出資額の約 2.1%に相当します。優先出資部分を投資家の皆様にご出資いただくことで、劣後出資部分が全額毀損するまで、投資家の皆様の優先出資が元本毀損することはありません。



LEVECHY

レベチー



X



<https://x.com/levechy>

公式サイト



<https://levechy.com/>

公式 LINE



<https://lin.ee/hQ9SxZ0>