

VERSION 3.0 ・ 2026年10月

—◆◆◆◆—

USDB ホワイトペーパー

銀座プライベートクラブ・メンバーシップ暗号資産

本書は情報提供を目的とし、投資勧誘ではありません。USDBは施設利用のためのメンバーシップ暗号資産であり、配当・収益分配・不動産持分を表すものではありません。暗号資産の性質上、価格は変動します。

エグゼクティブサマリー

USDBは、東京・銀座中心部に設けるメンバー専用施設「銀座センター」を利用するためのメンバーシップ暗号資産です。保有量がそのまま会員グレード（ブロンズ／シルバー／ゴールド／プラチナ）となり、ラウンジ、ワークスペース、会議室、AIコンシェルジュを利用できます。審査も年会費もなく、35 USDBから参加できます。

USDBは投資商品ではありません。配当、収益分配、不動産の持分や所有権、価格の維持や償還を約束しません。価値は、銀座の施設を実際に使えることにあります。これは日本で90年以上運用されてきたゴルフ会員権、そして2021年以降に650億円超の契約を積み上げたNOT A HOTELの利用権NFTと同じ考え方です。

2026年7月、暗号資産を金融商品取引法の枠組みに移す改正法が成立し、2027年度に施行されます。USDBはこの新制度を前提に、日本の登録暗号資産交換業者を通じた流通、発行者としての継続的な情報開示、施設運営の透明性を設計の中心に置いています。

背景：なぜ銀座、なぜメンバーシップか

銀座は日本で最も地価の高い商業地であり、プライベートクラブや高級商業施設の象徴的立地です。一方、こうした場所に「自分の席」を持つことは、法人契約や高額な保証金を前提とし、個人にとっては現実的ではありませんでした。

日本では、暗号資産と不動産を結びつける動きがすでに実務として始まっています。東証プライム上場のオープンハウスグループは2025年1月から海外顧客向けにBTC・ETH、同3月からXRP・SOL・DOGEでの不動産販売を開始しました。銀座に本社を置くレーサムは10～100億円規模の銀座・京都物件をビットコインで販売しています。三井物産デジタル・アセットマネジメントの不動産デジタル証券は累計発行500億円を超え、Progmaticは国内セキュリティトークン残高が2026年末に1兆円を超えると予測しています。

他方、海外の「分割所有型」トークン化不動産は、2026年8月時点で世界全体の実配布価値が約2.2億ドルにとどまり、最大手だったRealTは建物管理の失敗から2026年7月に清算に至りました。不動産を担保にした「ステーブルコイン」USDRも2023年に流動性枯渇で価値が半減しています。収益分配や価格維持を約束するモデルは、規制上も運営上も脆弱でした。

USDBは、収益を分配する「投資」ではなく、施設を使う「メンバーシップ」として設計することで、この二つの失敗を構造的に避けます。

03

設計原則

USDBは、法律顧問(K&K法律事務所、2025年7月検討意見)が示した三つの要件を満たすことを設計の出発点としています。

- ◆ 確定性: USDBの発行・販売時点で、利用対象となる施設(銀座センター)が確定していること。
- ◆ 特定性: メンバーシップNFTと引き換えに提供されるサービスの内容(利用時間、会議室、AIコンシェルジュの回数等)が具体的に特定されていること。
- ◆ 金銭的価値の算定と返金: 各サービスの金銭的価値が算定可能であり、提供が困難になった場合は相当額をメンバーに返金すること。

これに加えて、USDB以外の収益連動トークンは一切発行しません。施設の事業収益と価格が連動する仕組み(収益によるバイバック、利益分配等)は採用しません。

04

銀座センター

第1号センターは銀座中心部に約350㎡を予定しています。メンバーのみが利用できる、以下の構成です。

- ◆ プレミアムラウンジ 約200㎡：銀座の街並みを望む会員専用ラウンジ
- ◆ プライベートワークスペース 約150㎡・50席：固定席（ゴールド以上）とフリーアドレス
- ◆ エグゼクティブ会議室 5室（各20～40㎡）：アプリから予約
- ◆ VIPラウンジ：ゴールド・プラチナ会員専用
- ◆ コンシェルジュデスク：受付、来客対応、郵便物の受け取り
- ◆ AIコンシェルジュブース：予約、施設案内、多言語対応

物件は最終候補の選定段階にあり、契約締結後に所在地と図面を公開します。開業目標は2027年第1四半期です。センターの運営は第三者の施設運営会社に委託し、年1回の運営監査を受け、稼働率・予約状況・修繕履歴をメンバーに公開します。

05

メンバーシップ制度

グレードはUSDBの保有量のみで決まります。保有量が増えればその場で上がり、減れば下がります。

グレード	必要保有量 (USDB)	毎月の利用価値 (目安)	主な特典
ブロンズ	35～350	20,000円	ラウンジ 月20時間 / 会議室 月2時間 / AI 月5回
シルバー	350～1,400	50,000円	ラウンジ 月50時間 / 会議室 月10時間 / AI 月15回
ゴールド	1,400～7,000	120,000円	全施設無制限 / 専用デスク / VIPイベント / AI無制限
プラチナ	7,000～	250,000円	専用オフィススイート / 個人秘書 / 最優先予約 / VIP専任AI

メンバーシップNFT (ERC-721) は、規定量のUSDBを保有するウォレットに自動で発行され、保有量の変動に合わせて自動更新されます。有効期間は銀座センターの運営期間に連動する長期の期限付きとし、具体的な期間は開業時に確定します。NFTは譲渡可能ですが、物品やサービスの代価の弁済には使用できません。月間の利用枠は毎月更新され、繰り越しはありません。

創立メンバー（先着3,000名）は、申し込み時のグレードを永久に固定する権利と、銀座センターのネームプレートを受け取ります。

施設またはサービスの提供が困難になった場合、該当サービスの価値相当額をメンバーに返金します。算定方法と手続きは法律顧問の確認を経て利用規約に明記します。

06

トークン設計

USDBはEthereum上のERC-20トークンです。発行量は銀座センターの収容能力（座席数、ラウンジ面積、会議室数）と各グレードの月間利用枠から逆算して上限を定め、施設の拡張（第2号センター以降）に合わせてのみ追加発行します。総発行上限と配分は開業前に公表し、以後の変更はメンバー投票を要します。

トークン販売で得た資金は、銀座センターの取得・内装・運営準備金、運営費、法務・コンプライアンス、開発に充てます。資金の使途は四半期ごとに公開します。

USDBは法定通貨との価格固定や償還を約束しません。価格は市場で決まり、変動します。

- ◆ メンバーガバナンス：新サービスの追加、施設の改修計画、次の展開都市の選定、イベント企画について、保有量×保有期間を重みとした投票で決定します。経営判断（物件取得の是非、資金配分）には及びません。
- ◆ セキュリティ：監査済みのスマートコントラクト、マルチングによる資産管理、定期的な外部セキュリティ監査。

AIコンシェルジュと透明性

すべてのメンバーは、日本語・英語・中国語・韓国語に対応するAIコンシェルジュを24時間利用できます。施設の予約、利用状況、グレード、次のグレードまでの保有量を即座に確認でき、非会員にはメンバーシップと購入手続きを案内します。

AIコンシェルジュとメンバーページでは、施設の稼働率、予約状況、運営レポート、資金使途を常時公開します。これは2027年度に施行される改正金融商品取引法の発行者情報開示義務を先取りするものです。AIコンシェルジュは投資助言、価格予測、個別の税務相談を行いません。

法的構造とコンプライアンス

日本法上、USDBは暗号資産として、メンバーシップNFTは施設利用権として整理しています。USDBは法定通貨による償還約束を持たないため通貨建資産（電子決済手段）には該当せず、収益分配を行わないため集団投資スキーム持分および不動産特定共同事業契約にも該当しないよう設計しています。

2026年7月15日、金融商品取引法および資金決済法の改正法が成立し、暗号資産の取引規制は金融商品取引法に移管されます（公布から1年以内、2027年度に施行）。これにより、一定の暗号資産の発行者には年次の情報開示義務が課され、インサイダー取引規制が導入され、無登録営業の罰則が強化されます。USDBはこの制度に対応し、発行者としての開示体制、関係者の取引管理規程、交換業者との連携体制を開業前に整備します。

- ◆ 日本居住者への直接販売は行いません。購入は日本の登録暗号資産交換業者を通じます。
- ◆ メンバーシップNFTは決済手段として使用できない旨を利用規約に明示します。

- ◆ 申し込み時に取得する個人情報は進捗連絡と購入案内にのみ使用し、第三者に提供しません(個人情報保護法)。
 - ◆ 海外居住者への販売は、各国の規制に従い、対応する取引所またはOTCデスクを通じて本人確認のうえ行います。
 - ◆ 韓国など日本国外での施設展開は、各国の法制度に合わせて別途の法的検討を行います。
-

09

購入と流通

- ◆ 日本居住者:日本の登録暗号資産交換業者で口座を開設し、上場後に購入。ウォレットへ送金するとメンバーシップNFTが自動発行されます。取り扱い交換業者と上場日は確定次第、申込者に先に案内します。
 - ◆ 日本国外の居住者:対応する海外取引所または指定OTCデスクで購入。繁体中文・英語・韓国語での案内に対応します。
 - ◆ まとまった数量(ゴールド以上を想定):OTCデスクが本人確認のうえ個別に対応します。
 - ◆ 本サイトではUSDBを販売しません。
-

10

ロードマップ

時期	マイルストーン
2026年 第4四半期	銀座センター物件の契約、法的構造の最終確認（法律顧問）、交換業者との協議、発行上限と配分の公表
2027年 第1四半期	銀座センター開業、創立メンバー3,000名、メンバーシップNFT発行開始
2027年 第2～4四半期	日本の登録交換業者での取り扱い開始、改正金商法に基づく開示体制の運用、第2号センター候補地（ソウル江南）のメンバー投票
2028年以降	シンガポール等への展開、メンバー5万名規模のグローバルネットワーク

11

リスク

- ◆ 価格変動: USDBの市場価格は変動し、保有量に対応するグレードは変わりませんが、円建ての評価額は上下します。
- ◆ 規制: 改正金融商品取引法の政省令・ガイドラインは今後策定されます。要件によっては設計や販売方法の変更が必要になる可能性があります。
- ◆ 施設: 物件の確保、賃貸借契約の更新、内装工事の遅延により開業時期が変わる可能性があります。
- ◆ 運営: 施設運営の品質はメンバー体験を左右します。第三者運営会社への委託と監査、修繕準備金の積み立てで対応します。
- ◆ 流動性: 上場前はUSDBを売買できる市場が限られます。
- ◆ 技術: スマートコントラクトの脆弱性、ウォレットの紛失。監査とマルチシグ、利用者向けの保全ガイドで対応します。

チームと顧問

- ◆ Nariyoshi Ryu (CEO) : 元 Ralph Lauren Japan 代表。ラグジュアリーブランドとホスピタリティ運営の専門家。
- ◆ Andre B. (CTO) : MIT出身。グローバルテック企業のシステム設計者。
- ◆ Nick N. (CDO) : Fortune 500企業のデータ変革リーダー。
- ◆ 法律顧問: K&K法律事務所(日本の金融規制法)
- ◆ アドバイザー: 日本の商業不動産、会員制クラブ運営、ブロックチェーン、コンプライアンスの専門家

免責事項

本書は情報提供を目的として作成されたものであり、いかなる法域においても有価証券、金融商品、暗号資産の購入の勧誘を構成しません。USDBは施設利用のためのメンバーシップ暗号資産であり、配当、収益分配、不動産の持分や所有権を表すものではなく、元本や将来の価値を保証しません。本書の記載内容は作成時点のものであり、法令・市況・事業の進捗により予告なく変更されることがあります。購入を検討される方は、ご自身の判断と責任において、必要に応じて専門家に相談のうえご判断ください。

連絡先: official@usdb.world / 運営: USDBプロジェクト(東京都中央区銀座)