

VERSION 3.0 · 2026년 10월



USDB 백서

긴자 프라이빗 클럽 멤버십 암호자산

이 문서는 정보 제공을 목적으로 하며 투자 권유가 아닙니다. USDB는 시설 이용을 위한 멤버십 암호자산으로 배당·수익분배·부동산 지분을 나타내지 않습니다. 암호자산 특성상 가격은 변동합니다.

요약

USDB는 도쿄 긴자 중심부에 마련하는 멤버 전용 시설 '긴자 센터'를 이용하기 위한 멤버십 암호자산입니다. 보유량이 곧 회원 등급(브론즈/실버/골드/플래티넘)이 되며 라운지, 워크스페이스, 회의실, AI 컨시어지를 이용할 수 있습니다. 심사도 연회비도 없이 35 USDB부터 참여할 수 있습니다.

USDB는 투자상품이 아닙니다. 배당, 수익 분배, 부동산 지분이나 소유권, 가격 유지나 상환을 약속하지 않습니다. 가치는 긴자의 시설을 실제로 쓸 수 있다는 데 있습니다. 일본에서 90년 넘게 운영된 골프회원권, 그리고 2021년 이후 650억 엔 넘는 계약을 쌓은 NOT A HOTEL의 이용권 NFT와 같은 사고방식입니다.

2026년 7월 암호자산을 금융상품거래법 체계로 옮기는 개정법이 성립해 2027년도에 시행됩니다. USDB는 이 새 제도를 전제로, 일본 등록 암호자산 거래소를 통한 유통, 발행자로서의 지속적 정보공시, 시설 운영의 투명성을 설계의 중심에 두었습니다.

배경: 왜 긴자, 왜 멤버십인가

긴자는 일본에서 지가가 가장 높은 상업지이자 프라이빗 클럽과 고급 상업시설의 상징적 입지입니다. 그러나 이런 곳에 '내 자리'를 갖는 것은 법인 계약이나 고액 보증금을 전제로 해 개인에게는 현실적이지 않았습니다.

일본에서는 암호자산과 부동산을 잇는 움직임이 이미 실무로 시작됐습니다. 도쿄증시 프라임 상장사 오픈하우스 그룹은 2025년 1월부터 해외 고객 대상 BTC·ETH, 같은 해 3월부터 XRP·SOL·DOGE 부동산 판매를 시작했습니다. 긴자에 본사를 둔 레이섬은 10~100억 엔 규모의 긴자·교토 물건을 비트코인으로 판매했습니다. 미쓰이물산 디지털에셋매니지먼트의 부동산 디지털증권은 누적 발행 500억 엔을 넘었고, Progmatic은 일본 내 증권형 토큰 잔고가 2026년 말 1조 엔을 넘을 것으로 전망합니다.

반면 해외의 '분할 소유형' 토큰화 부동산은 2026년 8월 기준 전 세계 실배포 가치가 약 2.2억 달러에 그쳤고, 최대 플랫폼이던 RealT는 건물 관리 실패로 2026년 7월 청산에 들어갔습니

다. 부동산을 담보로 한 '스테이블코인' USDR도 2023년 유동성 고갈로 가치가 반토막 났습니다. 수익 분배나 가격 유지를 약속하는 모델은 규제상으로도 운영상으로도 취약했습니다.

USDB는 수익을 나누는 '투자'가 아니라 시설을 쓰는 '멤버십'으로 설계함으로써 이 두 실패를 구조적으로 피합니다.

03

설계 원칙

USDB는 법률 자문(K&K 법률사무소, 2025년 7월 검토 의견)이 제시한 세 가지 요건을 충족하는 것을 설계의 출발점으로 삼습니다.

- ◆ 확정성: USDB 발행·판매 시점에 이용 대상 시설(긴자 센터)이 확정되어 있을 것.
- ◆ 특정성: 멤버십 NFT와 교환으로 제공되는 서비스 내용(이용 시간, 회의실, AI 컨시어지 횟수 등)이 구체적으로 특정되어 있을 것.
- ◆ 금전 가치 산정과 환불: 각 서비스의 금전 가치를 산정할 수 있고, 제공이 어려워지면 상당액을 멤버에게 환불할 것.

여기에 더해 USDB 외의 수익 연동 토큰은 일절 발행하지 않습니다. 시설의 사업 수익과 가격이 연동되는 장치(수익에 의한 바이백, 이익 분배 등)는 채택하지 않습니다.

04

긴자 센터

1호 센터는 긴자 중심부 약 350㎡를 예정하고 있습니다. 멤버만 이용할 수 있으며 구성은 다음과 같습니다.

- ◆ 프리미엄 라운지 약 200㎡: 긴자 거리를 내려다보는 회원 전용 라운지
- ◆ 프라이빗 워크스페이스 약 150㎡·50석: 고정석(골드 이상)과 자유석
- ◆ 이그제큐티브 회의실 5실(각 20~40㎡): 앱에서 예약

- ◆ VIP 라운지: 골드·플래티넘 회원 전용
- ◆ 컨시어지 데스크: 접수, 방문객 응대, 우편물 수령
- ◆ AI 컨시어지 부스: 예약, 시설 안내, 다국어 대응

물건은 최종 후보 선정 단계에 있으며 계약 체결 후 소재지와 도면을 공개합니다. 오픈 목표는 2027년 1분기입니다. 센터 운영은 제3자 시설운영사에 위탁하고 연 1회 운영 감사를 받으며, 가동률·예약 현황·수선 이력을 멤버에게 공개합니다.

05

멤버십 제도

등급은 USDB 보유량만으로 정해집니다. 보유량이 늘면 그 자리에서 오르고, 줄면 내려갑니다.

등급	필요 보유량 (USDB)	월 이용 가치 (참고)	주요 특전
브론즈	35~350	2만 엔	라운지 월 20시간 / 회의실 월 2시간 / AI 월 5회
실버	350~1,400	5만 엔	라운지 월 50시간 / 회의실 월 10시간 / AI 월 15회
골드	1,400~7,000	12만 엔	모든 시설 무제한 / 전용 데스크 / VIP 이벤트 / AI 무제한
플래티넘	7,000~	25만 엔	전용 오피스 스위트 / 개인 비서 / 최우선 예약 / VIP 전담 AI

멤버십 NFT(ERC-721)는 규정 수량의 USDB를 보유한 지갑에 자동 발급되며 보유량 변동에 맞춰 자동 갱신됩니다. 유효기간은 긴자 센터 운영 기간과 연동된 장기 기한부로 하며 구체적인 기간은 오픈 시 확정합니다. NFT는 양도 가능하지만 상품이나 서비스 대금 결제에는 사용할 수 없습니다. 월 이용 한도는 매월 갱신되며 이월되지 않습니다.

창립 멤버(선착 3,000명)는 신청 시 등급을 영구 고정하는 권리와 긴자 센터 네임플레이트를 받습니다.

시설 또는 서비스 제공이 어려워질 경우 해당 서비스의 가치 상당액을 멤버에게 환불합니다. 산정 방법과 절차는 법률 자문 확인을 거쳐 이용약관에 명시합니다.

06

토큰 설계

USDB는 이더리움 ERC-20 토큰입니다. 발행량은 긴자 센터의 수용 능력(좌석 수, 라운지 면적, 회의실 수)과 등급별 월 이용 한도에서 역산해 상한을 정하고, 시설 확장(2호 센터 이후)에 맞춰서만 추가 발행합니다. 총 발행 상한과 배분은 오픈 전에 공표하며 이후 변경은 멤버 투표를 요합니다.

토큰 판매 자금은 긴자 센터 취득·인테리어·운영 준비금, 운영비, 법무·컴플라이언스, 개발에 씁니다. 자금 사용처는 분기마다 공개합니다.

USDB는 법정통화와의 가격 고정이나 상환을 약속하지 않습니다. 가격은 시장에서 정해지며 변동합니다.

- ◆ 멤버 거버넌스: 신규 서비스 추가, 시설 개보수 계획, 다음 전개 도시 선정, 이벤트 기획을 보유량×보유기간 가중 투표로 결정합니다. 경영 판단(물건 취득 여부, 자금 배분)에는 미치지 않습니다.
- ◆ 보안: 감사된 스마트 컨트랙트, 멀티시그 자산 관리, 정기 외부 보안 감사.

07

AI 컨시어지와 투명성

모든 멤버는 한국어·일본어·영어·중국어를 지원하는 AI 컨시어지를 24시간 이용할 수 있습니다. 시설 예약, 이용 현황, 등급, 다음 등급까지의 보유량을 즉시 확인할 수 있고, 비회원에게는 멤버십과 구매 절차를 안내합니다.

AI 컨시어지와 멤버 페이지에서는 시설 가동률, 예약 현황, 운영 리포트, 자금 사용처를 상시 공개합니다. 이는 2027년도 시행되는 개정 금융상품거래법의 발행자 정보공시 의무를 선제적으로 이행하는 것입니다. AI 컨시어지는 투자 조언, 가격 예측, 개별 세무 상담을 하지 않습니다.

08

법적 구조와 컴플라이언스

일본법상 USDB는 암호자산으로, 멤버십 NFT는 시설 이용권으로 정리합니다. USDB는 법정통화 상환 약속이 없어 통화건자산(전자결제수단)에 해당하지 않고, 수익 분배를 하지 않아 집단투자스킴 지분 및 부동산특정공동사업계약에도 해당하지 않도록 설계했습니다.

2026년 7월 15일 금융상품거래법·자금결제법 개정법이 성립해 암호자산 거래 규제가 금융상품거래법으로 이관됩니다(공포 후 1년 내, 2027년도 시행). 이에 따라 일정 암호자산 발행자에게 연차 정보공시 의무가 부과되고 내부자거래 규제가 도입되며 무등록 영업 벌칙이 강화됩니다. USDB는 이 제도에 맞춰 발행자 공시 체계, 관계자 거래 관리 규정, 거래소 연계 체계를 오픈 전에 갖춥니다.

- ◆ 일본 거주자에게 직접 판매하지 않습니다. 구매는 일본 등록 암호자산 거래소를 통합니다.
 - ◆ 멤버십 NFT는 결제 수단으로 사용할 수 없음을 이용약관에 명시합니다.
 - ◆ 신청 시 취득하는 개인정보는 진행 안내와 구매 안내에만 사용하며 제3자에게 제공하지 않습니다.
 - ◆ 해외 거주자 판매는 각국 규제에 따라 대응 거래소 또는 OTC 데스크를 통해 본인확인 후 진행합니다.
 - ◆ 한국 등 일본 외 시설 전개는 각국 법제도에 맞춰 별도 법률 검토를 거칩니다.
-

09

구매와 유통

- ◆ 일본 거주자: 일본 등록 암호자산 거래소에서 계좌 개설 후 상장 시 구매. 지갑으로 전송하면 멤버십 NFT가 자동 발급됩니다. 취급 거래소와 상장일은 확정 즉시 신청자에게 먼저 안내합니다.
- ◆ 일본 외 거주자: 대응 해외 거래소 또는 지정 OTC 데스크에서 구매. 한국어·영어·번체중문 안내를 지원합니다.
- ◆ 대량(골드 이상 상정): OTC 데스크가 본인확인 후 개별 대응합니다.
- ◆ 이 사이트에서는 USDB를 판매하지 않습니다.

10

로드맵

시기	마일스톤
2026년 4분기	긴자 센터 물건 계약, 법적 구조 최종 확인(법률 자문), 거래소 협의, 발행 상한과 배분 공표
2027년 1분기	긴자 센터 오픈, 창립 멤버 3,000명, 멤버십 NFT 발급 개시
2027년 2~4분기	일본 등록 거래소 취급 개시, 개정 금상법 기반 공시 체계 운영, 2호 센터 후보지(서울 강남) 멤버 투표
2028년 이후	싱가포르 등 전개, 멤버 5만 명 규모 글로벌 네트워크

11

리스크

- ◆ 가격 변동: USDB 시장 가격은 변동합니다. 보유량에 대응하는 등급은 변하지 않지만 엔화 환산 평가액은 오르내립니다.

- ◆ 규제: 개정 금융상품거래법의 시행령·가이드라인은 향후 제정됩니다. 요건에 따라 설계나 판매 방식 변경이 필요할 수 있습니다.
 - ◆ 시설: 물건 확보, 임대차 갱신, 인테리어 공사 지연으로 오픈 시기가 바뀔 수 있습니다.
 - ◆ 운영: 시설 운영 품질이 멤버 경험을 좌우합니다. 제3자 운영사 위탁과 감사, 수선 준비금 적립으로 대응합니다.
 - ◆ 유동성: 상장 전에는 USDB를 사고팔 수 있는 시장이 제한됩니다.
 - ◆ 기술: 스마트 컨트랙트 취약점, 지갑 분실. 감사와 멀티시그, 이용자 보안 가이드로 대응합니다.
-

12

팀과 자문

- ◆ Nariyoshi Ryu(CEO): 전 Ralph Lauren Japan 대표. 럭셔리 브랜드와 호스피탈리티 운영 전문가.
 - ◆ Andre B.(CTO): MIT 출신. 글로벌 테크 기업 시스템 설계자.
 - ◆ Nick N.(CDO): Fortune 500 기업 데이터 혁신 리더.
 - ◆ 법률 자문: K&K 법률사무소(일본 금융규제법)
 - ◆ 어드바이저: 일본 상업용 부동산, 회원제 클럽 운영, 블록체인, 컴플라이언스 전문가
-

13

면책 조항

이 문서는 정보 제공을 목적으로 작성되었으며 어떤 법역에서도 유가증권, 금융상품, 암호자산 구매 권유를 구성하지 않습니다. USDB는 시설 이용을 위한 멤버십 암호자산이며 배당, 수익 분배, 부동산 지분이나 소유권을 나타내지 않고 원금이나 장래 가치를 보장하지 않습니다. 기재 내용은 작성 시점 기준이며 법령·시황·사업 진행에 따라 예고 없이 변경될 수 있습니다. 구매를 검토하시는 분은 본인의 판단과 책임하에, 필요시 전문가와 상담한 뒤 결정하시기 바랍니다.

연락처: official@usdb.world / 운영: USDB 프로젝트(도쿄도 주오구 긴자)