

VERSION 3.0 · 2026 年 10 月



USDB 白皮書

銀座私人俱樂部會籍加密資產

本文件僅供資訊參考，不構成投資邀約。USDB 是用於使用設施的會籍加密資產，不代表分紅、收益分配或任何不動產權益。加密資產價格會波動。

摘要

USDB 是用於使用「銀座中心」的會籍加密資產——位於東京銀座核心區、僅限會員使用的空間。持有量即是等級（青銅／白銀／黃金／白金），可使用貴賓廳、工作空間、會議室與 AI 禮賓。不需審查、不收年費，35 USDB 起即可加入。

USDB 不是投資商品。不承諾分紅、收益分配、不動產權益或所有權、價格維持或贖回。價值在於能實際使用銀座的設施。這與日本運作逾 90 年的高爾夫會員權、以及 2021 年以來累計簽約超過 650 億日圓的 NOT A HOTEL 使用權 NFT 是同一思路。

2026 年 7 月，日本通過將加密資產納入金融商品交易法的修正案，2027 年度施行。USDB 以此新制度為前提，將透過日本註冊交易所流通、發行者持續資訊揭露、設施營運透明置於設計核心。

背景：為什麼是銀座，為什麼是會籍

銀座是日本地價最高的商業區，也是私人俱樂部與精品商業的象徵地段。然而在這裡擁有「自己的位置」，向來以法人合約或高額保證金為前提，個人難以企及。

在日本，加密資產與不動產的結合已是實務。東證 Prime 上市的 Open House 集團自 2025 年 1 月起向海外客戶以 BTC、ETH 銷售不動產，同年 3 月增加 XRP、SOL、DOGE。總部位於銀座的 Raysum 以比特幣銷售 10 至 100 億日圓的銀座、京都物件。三井物產數位資產管理的不動產數位證券累計發行逾 500 億日圓，Progmatic 預測日本證券型代幣餘額將於 2026 年底突破 1 兆日圓。

相對地，海外「分割所有型」代幣化不動產至 2026 年 8 月全球實際分配價值僅約 2.24 億美元；曾為最大平台的 RealT 因物業管理失敗於 2026 年 7 月清算；以不動產擔保的「穩定幣」USDR 於 2023 年因流動性枯竭價值腰斬。承諾收益分配或固定價格的模式，在法規與營運上都證明脆弱。

USDB 以「使用的會籍」而非「分配收益的投資」為設計，從結構上避開這兩種失敗。

03

設計原則

USDB 以法律顧問 (K&K 法律事務所, 2025 年 7 月意見) 提出的三項要件為設計起點。

- ◆ 確定性: USDB 發行與銷售時, 使用的設施 (銀座中心) 已確定。
- ◆ 特定性: 以會籍 NFT 換取的服務內容 (使用時數、會議室、AI 禮賓次數等) 具體明確。
- ◆ 可計價並可退還: 各項服務的金額可計算, 無法提供時向會員退還等值金額。

此外, 不發行 USDB 以外的任何收益連動代幣, 不採用將價格與設施營收連動的機制 (以營收回購、利潤分配等)。

04

銀座中心

第一號中心規劃於銀座核心區, 約 350 平方公尺, 僅限會員使用:

- ◆ 尊榮貴賓廳 約 200 m², 俯瞰銀座
- ◆ 私人工作空間 約 150 m²、50 席: 固定席 (黃金以上) 與自由席
- ◆ 行政會議室 5 間 (各 20-40 m²), App 預約
- ◆ VIP 貴賓廳: 黃金、白金會員專屬
- ◆ 禮賓櫃台: 接待、訪客、郵件代收
- ◆ AI 禮賓亭: 預約、導覽、多語言

物件處於最終候選階段，簽約後公布地址與平面圖。目標開幕為 2027 年第一季。營運委託第三方設施營運公司，每年接受一次營運稽核，並向會員公開使用率、預約狀況與維修紀錄。

05

會籍制度

等級僅由 USDB 持有量決定；持有量增加立即上升，減少則下降。

等級	所需持有量 (USDB)	每月使用價值 (參考)	主要權益
青銅	35-350	20,000 日圓	貴賓廳 每月20小時 / 會議室 每月2小時 / AI 每月5次
白銀	350-1,400	50,000 日圓	貴賓廳 每月50小時 / 會議室 每月10小時 / AI 每月15次
黃金	1,400-7,000	120,000 日圓	全部設施無限 / 專屬辦公桌 / VIP 活動 / AI 無限
白金	7,000+	250,000 日圓	專屬辦公套房 / 私人秘書 / 最優先預約 / VIP 專屬 AI

會籍 NFT (ERC-721) 自動發放至持有規定數量的錢包，並隨持有量變動自動更新。有效期為與銀座中心營運期間連動的長期固定期限，於開幕時確定。NFT 可轉讓，但不可用於支付商品或服務。每月使用額度每月重置，不累計。

創始會員 (前 3,000 名) 可永久鎖定申請時的等級，並獲得銀座中心名牌。

若設施或服務無法提供，向會員退還該服務的等值金額；方式經法律顧問確認後載明於服務條款。

代幣設計

USDB 是以太坊上的 ERC-20 代幣。發行上限由銀座中心的容量（座位數、貴賓廳面積、會議室數）與各等級每月額度反推，僅在設施擴張（第二號中心起）時增發。總上限與分配於開幕前公布，之後的變更需經會員投票。

銷售所得用於銀座中心取得、裝修與營運準備金、營運費用、法務與合規、開發。資金用途每季公開。

USDB 不與法定貨幣固定價格，也不承諾贖回。價格由市場決定並會波動。

- ◆ 會員治理：新服務、整修計畫、下一個城市、活動，由「持有量 × 持有期間」加權投票決定。不涉及經營判斷（物件取得、資金分配）。
- ◆ 安全：經稽核的智慧合約、多重簽章資產管理、定期外部安全稽核。

AI 禮賓與透明度

所有會員可全天候使用繁體中文、英文、日文、韓文的 AI 禮賓，即時查詢預約、使用狀況、等級與距下一等級的差額；非會員可獲得會籍與購買流程說明。

使用率、預約狀況、營運報告與資金用途透過 AI 禮賓與會員頁面持續公開，提前落實 2027 年度施行之修正法的發行者揭露義務。AI 禮賓不提供投資建議、價格預測或個別稅務諮詢。

法律架構與合規

依日本法，USDB 定位為加密資產，會籍 NFT 為設施使用權。USDB 無法定貨幣贖回承諾，不屬於通貨建資產（電子支付手段）；不進行收益分配，設計上不落入集團投資計畫權益與不動產特定共同事業契約。

2026 年 7 月 15 日，日本通過金融商品交易法與資金結算法修正案，加密資產交易監管移至金融商品交易法（公布後一年內、2027 年度施行）。特定加密資產發行者將負年度揭露義務，適用內線交易規範，無註冊營業罰則加重。USDB 將於開幕前建立發行者揭露制度、關係人交易規範與交易所合作架構。

- ◆ 不向日本居民直接銷售；購買經由日本註冊加密資產交換業者。
- ◆ 服務條款載明會籍 NFT 不可作為支付工具。
- ◆ 申請時取得的個人資料僅用於進度與購買通知，不提供第三方。
- ◆ 對日本以外居民的銷售依各地法規，透過支援的交易所或 OTC 櫃台並完成身分驗證。
- ◆ 日本以外的設施（如韓國）將依當地法律另行審查。

09

購買與流通

- ◆ 台灣、香港及其他海外居民：於支援的海外交易所或指定 OTC 櫃台購買，全程繁體中文與英文服務，無需日圓帳戶。
- ◆ 日本居民：於註冊交易所開戶，上市後購買；轉入自己的錢包即自動發放會籍 NFT。交易所與上市日優先通知申請者。
- ◆ 大額（黃金以上）：OTC 櫃台完成身分驗證後個別處理。
- ◆ 本網站不銷售 USDB。

10

路線圖

時期	里程碑
2026 年第四季	銀座中心物件簽約；法律顧問確認法律架構；交易所協商；公布發行上限與分配
2027 年第一季	銀座中心開幕；創始會員 3,000 名；開始發放會籍 NFT
2027 年第二至四季	於日本註冊交易所上市；依修正法運作揭露制度；第二號中心（首爾江南）會員投票
2028 年起	新加坡及其他城市；5 萬名會員的全球網絡

11

風險

- ◆ 價格：USDB 市價會波動；持有量對應的等級不變，但日圓計價價值會變動。
- ◆ 法規：修正法的政令與指引尚待制定，可能需調整設計或銷售方式。
- ◆ 設施：物件取得、租約續約、裝修延誤可能影響開幕時間。
- ◆ 營運：服務品質決定會員體驗；以受稽核的第三方營運公司與維修準備金因應。
- ◆ 流動性：上市前買賣 USDB 的市場有限。
- ◆ 技術：智慧合約漏洞、錢包遺失；以稽核、多重簽章與使用者指引因應。

12

團隊與顧問

- ◆ Nariyoshi Ryu (CEO)：前 Ralph Lauren Japan 總裁；精品品牌與款待營運。
- ◆ Andre B. (CTO)：MIT；全球科技公司系統架構師。

- ◆ Nick N. (CDO)：Fortune 500 企業數據轉型負責人。
 - ◆ 法律顧問：K&K 法律事務所（日本金融監理法）
 - ◆ 顧問：日本商業不動產、會員制俱樂部營運、區塊鏈、合規領域專家
-

13

免責聲明

本文件僅供資訊參考，不構成在任何司法管轄區購買有價證券、金融商品或加密資產的邀約。USDB 是用於使用設施的會籍加密資產，不代表分紅、收益分配或任何不動產權益或所有權，不保證本金或未來價值。內容以撰寫時為準，可能因法規、市場與專案進度而變更，恕不另行通知。考慮購買者應自行判斷並承擔責任，必要時諮詢專業人士。

聯繫：official@usdb.world · 營運：USDB Project（東京都中央區銀座）