

# 事業計画書(ドラフト)

bim.house「言葉から、建築。」

申請制度 ものづくり・商業・サービス生産性向上促進補助金(経済産業省 / 中小企業庁)

申請枠 製品・サービス高付加価値化枠(革新的な新サービス開発)

補助上限 / 率 / 締切 4,000万円 / 1/2 もしくは 2/3 / 2026-09-28

申請者 株式会社イネブラ(Enabler Inc.)

生成日 2026-06-19 06:44

本書はAIエージェントによる下書きです。数値・固有名詞・体制は申請者が最終確定し、提出はGビズIDで申請者本人が行います(行政書士の独占業務には踏み込みません)。

## 1. 補助事業の具体的取組内容

### 1-1. 現状の課題と本事業の目的

建設業は『2024年問題』(時間外労働上限規制)と就業者の高齢化・減少が重なり、設計・申請実務の担い手不足が深刻化している。中小工務店・設計事務所では、初期プラン作成と建築基準法・各自治体条例の適合確認に多大な手戻りが発生し、見積りや提案のリードタイムが受注機会を逸する主因となっている。設計プロセスは依然として属人的で、若手への技術継承も進まない。

現状、ラフプランの作成からBIM化・法規チェックまでを手で行うと、1案件あたり数日~数週間を要する。確認申請段階での不適合発覚による手戻りも多い。当社はWeb上で言葉から3秒でBIMと図面を生成する基盤を構築済みだが、(1)法規判定エンジンの対応法令・自治体カバレッジ、(2)生成BIMの構造・コスト整合精度、(3)現場運用に耐える図面・確認申請書類の出力品質、が事業化の技術的ボトルネックとなっている。

### 1-2. 開発する製品・サービスの概要と革新性

概要: 自然言語の指示から建築BIMモデルと図面を自動生成し、建築基準法・条例への適合可否をその場で機械判定するAI建築設計支援SaaS

革新性: 革新性は2点。第一に、自然言語 BIM生成と『建築基準法の機械判定(houki engine)』を一体化し、設計と法適合チェックを同一ループで回す点。従来CADやBIMソフトは作図支援に留まり、法適合は人の知識に依存していた。第二に、敷地の用途地域・建ぺい率・容積率・斜線・日影などの規制をAPI化し、敷地条件いっぱいまでの可能ボリュームを自動提示する点。設計の『描く』ではなく『言う』へのインターフェース転換である。

### 1-3. 技術的課題と解決方法

1. 法規判定エンジンの拡張: 建築基準法本体に加え、主要自治体の条例・用途地域データ(現状一部地域)を全国主要都市へ拡大し、判定精度を検証可能な形で担保する

2. 生成BIMの構造・概算コスト整合:

言葉から起こした形状に対し、構造的妥当性と概算工事費を破綻なく算出するモデルの高精度化

3. 確認申請に耐える出力:

図面・面積表・法適合チェックリストを、実務(工務店・確認検査機関)がそのまま使える書類品質で出力する

4. ローカル/エッジ推論の最適化:

生成・判定の応答速度とコストを、商用SaaSとして成立する水準まで引き下げる

解決方法: 本補助事業では、(1)法規判定エンジンの対応法令・自治体カバレッジ拡大と判定精度の検証基盤構築、(2)生成BIMの構造・コスト整合の高精度化、(3)確認申請対応の書類出力機能、(4)これらを支える推論基盤の整備、を実施する。クラウドGPU/ローカル推論サーバ等の設備とソフトウェア開発投資により、試作段階の基盤を商用SaaSとして提供できる水準へ引き上げる。

### 1-4. 競合との差別化・優位性

大手BIMベンダー(作図支援中心・高価格・専門人材前提)に対し、当社は『言葉で建つ』非専門家でも使えるUXと、法適合のその場判定という明確な差別化を持つ。生成AIと法規エンジンを自社で一体開発しており、判定口

ジックとデータが参入障壁となる。地方の中小工務店という未開拓の価格・操作性帯を狙うニッチトップ戦略。

### 1-5. 実施体制とスケジュール

実施体制: 代表は複数のAIプロダクト(JiuFlow/MU

等)を開発・運用してきたエンジニア。建築領域はbim.house/houkiエンジンとして実装済みの基盤を保有。

- ・ 1～3ヶ月目: 法規判定エンジンの対応法令・主要自治体データ拡張、判定精度の検証基盤構築
- ・ 4～7ヶ月目: 生成BIMの構造・概算コスト整合モデルの高精度化、推論基盤の整備
- ・ 8～10ヶ月目: 確認申請対応の書類出力機能開発、パイロット工務店での実証
- ・ 11～12ヶ月目: 商用SaaSとしての提供開始、フィードバック反映と本格事業化

### 1-6. 本事業で取得する主な資産

- ・ AI推論用サーバ/GPU(生成・法規判定の高速化)
- ・ ソフトウェア開発(法規エンジン拡張・BIM整合・書類出力機能)
- ・ クラウドインフラ・データ整備費

## 2. 将来の展望(事業化に向けて)

### 2-1. 想定する市場・ユーザーと規模

国内の建築設計事務所・工務店は約8万事業者規模。初期プラン・ボリューム提案・法規チェックの省力化ニーズは普遍的で、人手不足下で支払意思も高い。まず中小工務店・設計事務所向けSaaS(月額)と、確認申請書類一括出力の従量課金(PermitPack型)で収益化し、将来的に施主向けのセルフ設計入口や金融・不動産との連携へ広げる。海外も用途地域データ差し替えで展開可能な設計とする。

### 2-2. ビジネスモデルと収益化

サブスクリプション(設計事務所・工務店向け月額)+書類出力従量課金。生成・判定APIのB2B提供も視野。

### 2-3. 事業化を裏づける実績

- ・ bim.house は稼働中: 言葉からBIM・図面生成と建築基準法判定(houki\_check)を本番提供
- ・ 弟子屈町での実証用地スタディ・空き地設計を多数公開済み

## 3. 補助事業に要する経費(資金計画)

申請枠: 従業員5名以下=補助上限750万円(製品・サービス高付加価値化枠 通常類型)

補助対象経費 合計 11,250,000円 / 補助率 2/3 補助金額 7,500,000円 / 自己負担 3,750,000円

経費区分	金額(円)
機械装置・システム構築費(法規エンジン拡張/BIM整合/書類出力のソフトウェア開発・推論サーバ/GPU)	7,000,000
クラウド利用費(本事業専用のAI推論・生成API利用/補助事業期間・専用分・採択後発生分)	3,000,000
専門家経費(建築法規アドバイザー)	750,000
外注費(UI・確認申請書類テンプレート整備)	500,000
合計	11,250,000

### 3-2. 会社全体の事業計画(数値目標)

年度	売上高(円)	付加価値額(円)	給与支給総額(円)	最低賃金(円)
基準年度(直前期)	40,000,000	18,000,000	15,000,000	1,170
1年後	52,000,000	20,000,000	15,600,000	1,200
2年後	68,000,000	23,000,000	16,500,000	1,230
3年後	88,000,000	27,000,000	17,500,000	1,260

誓約: 付加価値額 年率平均+14.5%(要件=年率3%以上を充足)/給与支給総額

年率平均+5.3%(要件=年率1.5%以上を充足)/事業場内最低賃金

東京都地域別最低賃金+30円以上を計画期間維持

以下の数値目標を申請要件として誓約する(具体額は申請者が最終確定):

付加価値額: 事業計画期間で年率平均3%以上の向上

給与支給総額: 年率平均1.5%以上の増加

事業場内最低賃金: 地域別最低賃金+30円以上を達成・維持

事業指標: 有料導入事業者数・書類出力件数・法規判定カバー自治体数

## 4. 政策面の加点ポイント

DX: 設計～法適合～申請の一連を生成AIでデジタル化し、建設業の労働生産性を直接押し上げる

省力化: 1案件あたりの初期設計・法規チェック工数を大幅短縮し、人手不足下の受注機会損失を低減

地域貢献: 北海道弟子屈町を実証フィールドとし、地方工務店のデジタル化と関係人口創出に寄与

賃上げ: 付加価値向上を原資に、事業場内最低賃金+30円以上/年・給与支給総額+1.5%以上/年を計画

## 別紙. AI事前スクリーニング(審査項目セルフ採点)

技術面 40 / 40

事業化面 35 / 35

政策面 25 / 25

合計 100 / 100 — 提出水準に近い(要数値確定)

出典: jGrants(中小企業庁・公式API)。本採点はAIによる事前の目安であり採択を保証しません。