

選ばれる地域No.1 代理店づくり!

セブンスターズコンサルティング株式会社
代表取締役 佐々木 篤史 57
シニアコンサルタント 平野 芳生

ランチェスター販売戦略、情報提供型の購買心理学を基にした商圏型セールス、営業スキル研修の3つの柱を基に保険/共済/医療、営業/アソシエーション向けに「開拓/維持/責任/成長」の4つのステップで営業力強化を実現。NPO法人「開拓/維持/責任/成長」の4つのステップで営業力強化を実現。NPO法人「開拓/維持/責任/成長」の4つのステップで営業力強化を実現。

代理店経営情報

シンニチ 代理店版

前回は、新規開拓4回訪問の原則のうち、「原則?アプローチ、ヒアリング」について解説をスタートしました。今回も、引き続き、解説を致します。

訪問先の事前調査等、事前準備や訪問目的の明確化が完了すれば、次に以下の準備が必要になります。

1. アプローチの具体的な方法
2. アプローチツール
3. ヒアリング項目
4. 滞在ニーズと滞在ニーズ

アプローチトークやお役に立てる情報等を説明するためのものです。

肝心なことは、お客様を訪問する前に自身で十分にロールプレイングをしてから実践に臨むことです。プロフェッショナルである以上、しっかりと練習をしてから本番に臨むのは当然ではないでしょうか。プロのスポーツ選手が毎日のトレーニングを欠かさないことと同じです。何のトレーニングもせずにいきなり本番に臨むのはお客様にも失礼になります。

事前訪問先企業とのやり取りと調査してきいているという前向きで誠実な姿勢が伝わるように配慮することが大切です。

アプローチのツールは、会社案内や自前紹介書が持ち得るノウハウやお役に立てる情報等を説明するためのものです。

「〇〇〇代理店の〇〇〇とんだん」と感じない限り、どのような話であっても耳に入っていないもの。営業パーソンの独りよがりな話では、ほとんど理解できず、記憶にも残らない可能性があります。

①(〇〇〇)ということに関心、〇〇〇の相談が多々(ききま)

②目的(〇〇〇の課題について〇〇様にお役に立てるのだから)と気になるもの。最初にお客様の時間をどれだけ頂くのかをご理解頂ければ10分か、じゃあ、話を聞いているのか)と考えて聞いているのではないだろうか。

③(お時間10分、よろしいでしょうか)

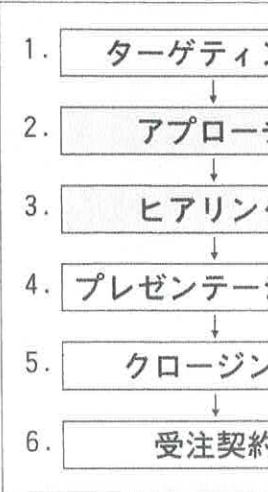
④(お時間10分、よろしいでしょうか)

⑤(お時間10分、よろしいでしょうか)

⑥(お時間10分、よろしいでしょうか)

「場の設定」
1. あいさつの6か条
2. 気配り
3. パーミッション(承諾)の6か条です。
①あいつの言葉(こんにちは)
②名乗り
③「1. あいさつ」の6か条です。
④「2. 気配り」の6か条です。
⑤「3. パーミッション」の6か条です。
⑥「4. プレゼンテーション」の6か条です。
⑦「5. クロージング」の6か条です。
⑧「6. 受注契約」の6か条です。

図表1. 新規開拓4回訪問の原則における営業プロセス



新規開拓4回訪問の原則

法務局で相続土地国庫帰属制度の相談対応を開始 所有土地を国に引き渡せるかなど個別の具体的な相談

■申請書類や添付書類の確認も
法務省ではこのほど、全国の法務局・地方方法局の本局において、4月27日からスタートする「相続土地国庫帰属制度」についての対面相談・電話相談の対応を開始しました。この制度は、相続で取得して管理や処分が困難な土地を国に引き取ってもらえる制度です。これまで、不動産を相続したくない場合、例えば相続放棄すると、相続財産(資産および負債)のすべてを放棄する必要があります。また、相続放棄をしても、土地の管理義務がなくなるというわけではありません。この制度では、負担金を払う必要はありませんが、相続した土地を国庫に帰属させれば管理義務はなくなり、固定資産税の負担もなくなります。4月27日以前に相続した土地も対象になります。

ただし、土地の管理コストの国への不当な転嫁やモラルハザードを防止するため、一定の要件を設定し、法務大臣が要件審査をすることとなっています。帰属の承認ができない土地の要件については、相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律(令和3年法律第25号)において別掲のように定められています。どのような土地でも手軽に国に引き取ってもらえる制度ではなく、ハードルが高いものとなっています。今回の相談では、所有している土地を国に引き渡すことができそうか知りたい、作成した申請書類や添付書類に漏れがないか確認してほしい、といった個別の具体的な相談を行うことができます。

の事前予約制となっています。承認申請をする土地が所在する都道府県の法務局・地方方法局(本局)の不動産登記部門(登記部門)で受け付けており、支局・出張所では相談は受け付けていません。

・法務局手続案内予約サービスURL
https://www.legal-ab.moj.go.jp/houmu.home-t/top/portal_initdisplay.action

※承認申請をする土地が所在する法務局・地方方法局(本局)への相談が難しい場合は、近くの法務局・地方方法局でも相談が可能です。

相談時間は1回の予約で30分間(1人1日1件まで)。土地の所有者本人だけでなく、家族や親族が相談することも可能です。ただし、相談者と関係がない土地の相談はできません。

相談に当たっては、①土地の情報や相談内容を記入した「相続土地国庫帰属相談票」、②引き取ることができない土地に当てはまらないかなどを確認できる土地の状況を記入した「チェックシート」、③土地の状況等が分かる以下の資料や写真をできるだけ準備することで、適切な回答を得ることができます。

・相談したい土地の登記事項証明書または登記簿謄本
・法務局で取得した地図または公図
・法務局で取得した地積測量図
・その他土地の測量図面
・土地の現況・全体が分かる画像や写真

なお、法務省では、「相談は、その時点で提供いただいた書面上から判断することができる範囲で、担当者の見解を伝えるものであり、承認申請後の審査においては、土地の現況を実地調査などで確認した上で、引き取るこ

知ってトクする 1145 税務情報

○相続土地国庫帰属制度で帰属の承認ができない土地
(1)申請をすることができないケース(却下事由)(法第2条第3項)
・建物がある土地
・担保権や使用収益権が設定されている土地
・他人の利用が予定されている土地
・土壌汚染されている土地
・境界が明らかでない土地、所有権の存否や範囲について争いがある土地
(2)承認を受けることができないケース(不承認事由)(法第5条第1項)
・一定の勾配・高さの崖(勾配30度以上、高さ5m以上)があつて、管理に過大な費用・労力がかかる土地
・土地の管理・処分を阻害する有体物が地上にある土地
・土地の管理・処分のために、除去しなければならない有体物が地下にある土地
・隣接する土地の所有者等との争訟によらなければ管理・処分ができない土地
・その他、通常の管理・処分に当たって過大な費用・労力がかかる土地

とができる土地であるかを判断することになる。相談の結果と審査の結果とが異なる可能性もあるので、この点について十分理解をお願いしたい」としている。

また、申請が承認された場合、国に所有権を移転するためには、負担金の額の通知を受けた日の翌日から30日以内に、原則として一筆の土地ごとに20万円が基本となる負担金を納付する必要があります。

■1回30分まで、所有者とその家族・親族も相談可能
開始された対面相談・電話相談は、インターネットで