

株式会社住宅産業研究所主催 営業力アップセミナー

『次アポを商談につなげるチェックポイント』

- ・対象→次アポは取れるがそこでストップすることが多い営業担当
- ・配信開始 7月1日(金)13:30 配信終了 7月15日(金)17:00
- ・オンライン配信なので、上記期間内であれば何度でも視聴できます

「次アポ」が危ない！

「次アポ」とは初回面談の最後に、お客様との次の約束を交わすこと。これまでは、初回面談の目標はこの次アポで、次アポをたくさん取ることが受注を増やす手段であり指標でした

しかし今はどうでしょうか？

次アポが取れても受注に繋がらない、それどころか次アポが取れても商談に進むことができない、挙句の果てには、次アポのキャンセル、フェードアウトなどなど

このセミナーでは、次アポが商談につながらない原因を解説します。原因が分かれば対策も打てそうです

せっかく取れた「次アポ」を大切にしよう！

しかし一度はお客様と合意が形成されています。そして「次アポ」が取れないともう次はありません。コロナ禍前から訪問や電話でのランクアップは難しく、SNSもフォロワーになってもらっていないとコミュニケーションをとり続けるのは至難の業です

だったら「次アポ」が、どんな形であれ、そこでの打合せを工夫すれば、商談につなげることができ受注も増えるはず

このセミナーでは、「次アポ準備シート」を使った準備方法を紹介します

一人でシートを使って準備するのもよし、管理職がシートを使って指示するのもよし、チームでシートを使ってカンファレンスを行うのもよし、使い方はいろいろです

結局は「初回面談」！

ただ毎回準備するのは時間がかかりすぎます。シートの内容を、次アポを取るときに注意すれば、次アポからスムーズに商談に入ることが出来ます

このセミナーでは、理想的な「次アポ」を取る初回面談の方法を解説します

失敗の原因は、ほとんどが初回面談にあります

次アポから受注にスムーズにつなげるチェックポイントを紹介するセミナーです

皆様のご参加をお待ちしております

参加費用（会社単位・何人でも視聴可能です）

各種会員様	55,000円（税込 / 1社）
非会員様	66,000円（税込 / 1社）

お申込みはこのまま FAX で ⇒ 03-3358-1429
メールでも申し込めます ⇒ info@tact-jsk.co.jp
TACT とエクスプレスの無料枠は使えません
TACT テレビ会員様は無料ですが申込はしてください

お申込み後、受講案内と請求書を送付致しますので、届き次第受講料をお振込みください。

貴社名			
ご住所	〒		
申込担当者のお名前		E-mail	
所属部署		役職	
お電話番号		FAX 番号	
会員種別（○で囲む）	各種会員（TACT・TACT リフォーム・エクスプレス・e カウンセリング・ハウスメーカーレポート・TACT テレビ）		・ 非会員

※このセミナーの内容についてのお問い合わせは、(株)住宅産業研究所 info@tact-jsk.co.jp 音地まで
その他のお問い合わせは、(株)住宅産業研究所 03-6380-1271 黒木まで

内容とスケジュール (約 120 分)

項目	内容
はじめに	<p>■最近のトピックス GW 集客・ZEH に対する国の考え方 ■失敗の原因は何か？ 「ただ会うだけのアポを取っている」「どんなお客様でも土地紹介・間取り作成・見積作成のアポを取っている」「お客様の購買意欲が下がってしまう」「競合の方が良い提案（土地・間取り・資金）だった」「進め方を合意していなかった」</p>
取れてしまった次アポの準備	<p>■取れてしまった次アポの準備 ・商談準備シートを使った準備方法 取得情報の記入方法、聞けていない事（記入できない項目）の対応 ・次アポ準備の記入方法 記入が終わったら商談の 5 ステップの準備をする。特に次の 3 つに注意する。「メインテーマは 3 つの提案を準備する」「もともとの約束以外の提案を準備する」「次回以降の進め方を教えて次回の約束をとる」→土地紹介アポ、間取りと見積提案アポ別に準備方法を紹介する</p>
正しい次アポの取り方	<p>■初回面談の見直し ・アンケートの工夫→注文住宅の購買意欲、自社への好意度を確認するアンケート ・間取りや設備の説明→注文住宅への購買意欲を上げて自社への好意度を上げる「コト説明→自社の USP 紹介」型説明方法の紹介 ・構造や性能の説明→興味を持たせて自社の USP を説明する方法を紹介 ・質問する・質問される→お客様とのコミュニケーションを良くする質問方法とお客様からの質問への答え方を紹介 ・進め方説明→次アポは「お客様の不安を解消する」「敷地調査をする」「土地を決める」の 3 つしかない。これを自社でどう進めるのかを説明する方法と断られた場合の対応方法を紹介</p>

初回アポ準備シート (サンプル)

<p>1. シート記入について</p> <table border="1"> <tr> <td>担当者 (記入者) 名</td> <td>住宅太郎</td> </tr> <tr> <td>アポ取得日</td> <td>2022 年 07 月 03 日</td> </tr> <tr> <td>アポ日時</td> <td>2022 年 07 月 10 日 10 時より</td> </tr> <tr> <td>シート記入日</td> <td>2022 年 07 月 04 日</td> </tr> </table> <p>2. お客様情報 (この時点で分かっている情報)</p> <table border="1"> <tr> <td>お名前</td> <td>・福本健雄さん (夫 35) ・会社員</td> </tr> <tr> <td>当社との出会い</td> <td>・7/3 モデルハウスにて</td> </tr> <tr> <td>今のお住まい</td> <td>・家賃 7 万円のアパート ・1LDK 2 階建ての 2 階 ・入居して 5 年目</td> </tr> <tr> <td>今の家族構成</td> <td>・福本洋さん (妻 33) ・福本流星くん (3)</td> </tr> <tr> <td>今の住まいで困っているコト</td> <td>・子供の音が近所迷惑かも？ ・もう一人子供が増えると狭い ・近くに幼稚園がある</td> </tr> <tr> <td>今の住まいで気に入っているコト</td> <td>・ママ友がいる ・買い物は便利</td> </tr> <tr> <td>住まいづくりのきっかけになった事</td> <td>・夫が家で仕事をするが増えた</td> </tr> <tr> <td>住まいづくりの動機</td> <td>・子供部屋が欲しい ・仕事が出来る部屋が欲しい ・庭が欲しい</td> </tr> </table> <p>3. 当社に対する印象 (想像でも可)</p> <table border="1"> <tr> <td>事前のイメージ</td> <td> <input type="checkbox"/> 知らなかった <input type="checkbox"/> 知っていた→その理由 </td> </tr> <tr> <td>良い印象</td> <td> <input type="checkbox"/> なし (不明) <input type="checkbox"/> あり→どんな事・なぜそう思った ・モデルのインテリアのイメージが良いと言われた </td> </tr> <tr> <td>悪い印象</td> <td> <input type="checkbox"/> (不明) <input type="checkbox"/> あり→どんな事・なぜそう思った </td> </tr> <tr> <td>質問されたこと</td> <td> <input type="checkbox"/> 質問はなかった <input checked="" type="checkbox"/> 質問された→どんな事・どう答えた 質問「土地は探してもらえるのか？」 答え「もちろんです」 </td> </tr> </table>	担当者 (記入者) 名	住宅太郎	アポ取得日	2022 年 07 月 03 日	アポ日時	2022 年 07 月 10 日 10 時より	シート記入日	2022 年 07 月 04 日	お名前	・福本健雄さん (夫 35) ・会社員	当社との出会い	・7/3 モデルハウスにて	今のお住まい	・家賃 7 万円のアパート ・1LDK 2 階建ての 2 階 ・入居して 5 年目	今の家族構成	・福本洋さん (妻 33) ・福本流星くん (3)	今の住まいで困っているコト	・子供の音が近所迷惑かも？ ・もう一人子供が増えると狭い ・近くに幼稚園がある	今の住まいで気に入っているコト	・ママ友がいる ・買い物は便利	住まいづくりのきっかけになった事	・夫が家で仕事をするが増えた	住まいづくりの動機	・子供部屋が欲しい ・仕事が出来る部屋が欲しい ・庭が欲しい	事前のイメージ	<input type="checkbox"/> 知らなかった <input type="checkbox"/> 知っていた→その理由	良い印象	<input type="checkbox"/> なし (不明) <input type="checkbox"/> あり→どんな事・なぜそう思った ・モデルのインテリアのイメージが良いと言われた	悪い印象	<input type="checkbox"/> (不明) <input type="checkbox"/> あり→どんな事・なぜそう思った	質問されたこと	<input type="checkbox"/> 質問はなかった <input checked="" type="checkbox"/> 質問された→どんな事・どう答えた 質問「土地は探してもらえるのか？」 答え「もちろんです」	<p>4. 新しい暮らしについて聞けている事</p> <table border="1"> <tr> <td>戸建てでないといけない理由</td> <td> <input type="checkbox"/> 理由 ・子供の声 (音) が心配 ・庭が欲しい </td> </tr> <tr> <td>注文住宅でないといけない理由</td> <td> <input type="checkbox"/> 理由 ・特になし </td> </tr> <tr> <td>今計画を始めていない理由</td> <td> <input type="checkbox"/> 理由 ・特になし </td> </tr> </table> <p>6. 土地について聞いている事</p> <table border="1"> <tr> <td> <input type="checkbox"/> 聞いていない <input type="checkbox"/> 聞いても教えてもらえていない <input checked="" type="checkbox"/> 教えてもらった </td> <td> <input type="checkbox"/> 聞いていない <input type="checkbox"/> 聞いても教えてもらえていない </td> </tr> </table> <p>①土地がある場合 イメージ</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>②他社で敷地調査をしている→どこ？ ③土地も購入する場合</p> <table border="1"> <tr> <td>候補エリア決めている</td> <td>候補エリア決めていない</td> </tr> <tr> <td>どこ・理由</td> <td>理由</td> </tr> <tr> <td>今の住まいの近く</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ママ友と離れたくないから</td> <td></td> </tr> </table> <p><input type="checkbox"/> 実際に探してる→どこで</p>	戸建てでないといけない理由	<input type="checkbox"/> 理由 ・子供の声 (音) が心配 ・庭が欲しい	注文住宅でないといけない理由	<input type="checkbox"/> 理由 ・特になし	今計画を始めていない理由	<input type="checkbox"/> 理由 ・特になし	<input type="checkbox"/> 聞いていない <input type="checkbox"/> 聞いても教えてもらえていない <input checked="" type="checkbox"/> 教えてもらった	<input type="checkbox"/> 聞いていない <input type="checkbox"/> 聞いても教えてもらえていない																					候補エリア決めている	候補エリア決めていない	どこ・理由	理由	今の住まいの近く		ママ友と離れたくないから		<p>5. 時期について聞けている事</p> <table border="1"> <tr> <td>(年 月) までに引越さないといけない理由</td> <td> <input type="checkbox"/> 理由 ・特になし </td> </tr> <tr> <td>今計画を始めていない理由</td> <td> <input type="checkbox"/> 理由 ・特になし </td> </tr> </table> <p>7-1. 支払いについて聞いている事</p> <table border="1"> <tr> <td> <input type="checkbox"/> 聞いていない <input type="checkbox"/> 聞いても教えてもらえていない </td> <td> <input type="checkbox"/> 聞いていない <input type="checkbox"/> 聞いても教えてもらえていない </td> </tr> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>金額</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>自己資金</td> <td>円</td> <td>聞いていない</td> </tr> <tr> <td>贈与 (誰から)</td> <td>円</td> <td>聞いていない</td> </tr> <tr> <td>年収</td> <td>450 万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>現在の家賃</td> <td>7 万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>月々の支払い希望額</td> <td>8 万円</td> <td>できれば家賃のみ</td> </tr> <tr> <td>総額希望</td> <td>円</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>その他聞いた事</p> <p>7-2. 費用について説明している事</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>説明した金額</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>土地取得費用</td> <td>1000 万円</td> <td>近くの相場</td> </tr> <tr> <td>建物本体工事</td> <td>2000 万円</td> <td>35 坪くらい</td> </tr> <tr> <td>建物付帯工事</td> <td>300 万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>その他諸経費</td> <td>200 万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>全体金額</td> <td>3500 万円</td> <td></td> </tr> <tr> <td>最初に必要な金額</td> <td>100 万円</td> <td>契約金</td> </tr> </tbody> </table>	(年 月) までに引越さないといけない理由	<input type="checkbox"/> 理由 ・特になし	今計画を始めていない理由	<input type="checkbox"/> 理由 ・特になし	<input type="checkbox"/> 聞いていない <input type="checkbox"/> 聞いても教えてもらえていない	<input type="checkbox"/> 聞いていない <input type="checkbox"/> 聞いても教えてもらえていない	項目	金額	備考	自己資金	円	聞いていない	贈与 (誰から)	円	聞いていない	年収	450 万円		現在の家賃	7 万円		月々の支払い希望額	8 万円	できれば家賃のみ	総額希望	円		項目	説明した金額	備考	土地取得費用	1000 万円	近くの相場	建物本体工事	2000 万円	35 坪くらい	建物付帯工事	300 万円		その他諸経費	200 万円		全体金額	3500 万円		最初に必要な金額	100 万円	契約金	<p>8. 次回アポイントの準備</p> <p>①もともとどんな約束をしたのか ・今の住まいの近くで売りに出ている土地を探して案内する</p> <p>②左の 2 から 7 までの項目で次回聞かないといけない項目 ・注文住宅でないといけないこと ・今計画を始めていないといけないこと ・自己資金と贈与</p> <p>③次回アポイントの目標</p> <table border="1"> <tr> <td>最高</td> <td>・土地を気に入ってもらう ・次回資金計画</td> </tr> <tr> <td>最低でも</td> <td>・建売ではなく注文住宅にしよう</td> </tr> </table> <p>④次回アポから契約までの進め方</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>予定日</th> <th>打合せする項目</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7 月 10 日</td> <td>土地案内</td> </tr> <tr> <td>7 月 17 日</td> <td>プラン提案</td> </tr> <tr> <td>7 月 24 日</td> <td>最終見積→買付証明をもらう・契約日決定</td> </tr> <tr> <td>7 月 31 日</td> <td>契約</td> </tr> <tr> <td>月 日</td> <td></td> </tr> <tr> <td>月 日</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>⑤商談の進め方</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>順番</th> <th>項目</th> <th>担当</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>あいさつ</td> <td>・今日の目的 → (土地を決めてもらう) ・進め方説明 → 下の 4 項目を読み上げる ・おおよその時間→2 時間くらい</td> <td>自分</td> </tr> <tr> <td>前回から今回までの確認</td> <td>・上記②の項目 ・お客様状況の変化→顔と話したか ・競合状況の変化→他社を見たか</td> <td>自分</td> </tr> <tr> <td>メインテーマ</td> <td>・土地案内 ・ ・聞かれそうな質問 「他にも土地はありますか？」 →複数用意しておく</td> <td>自分と不動産担当</td> </tr> <tr> <td>質疑応答</td> <td></td> <td>自分と不動産担当</td> </tr> <tr> <td>今回の約束</td> <td>・上記④の説明 ・上記③の「最高」または「最低でも」</td> <td>自分</td> </tr> </tbody> </table>	最高	・土地を気に入ってもらう ・次回資金計画	最低でも	・建売ではなく注文住宅にしよう	予定日	打合せする項目	7 月 10 日	土地案内	7 月 17 日	プラン提案	7 月 24 日	最終見積→買付証明をもらう・契約日決定	7 月 31 日	契約	月 日		月 日		順番	項目	担当	あいさつ	・今日の目的 → (土地を決めてもらう) ・進め方説明 → 下の 4 項目を読み上げる ・おおよその時間→2 時間くらい	自分	前回から今回までの確認	・上記②の項目 ・お客様状況の変化→顔と話したか ・競合状況の変化→他社を見たか	自分	メインテーマ	・土地案内 ・ ・聞かれそうな質問 「他にも土地はありますか？」 →複数用意しておく	自分と不動産担当	質疑応答		自分と不動産担当	今回の約束	・上記④の説明 ・上記③の「最高」または「最低でも」	自分
担当者 (記入者) 名	住宅太郎																																																																																																																																																										
アポ取得日	2022 年 07 月 03 日																																																																																																																																																										
アポ日時	2022 年 07 月 10 日 10 時より																																																																																																																																																										
シート記入日	2022 年 07 月 04 日																																																																																																																																																										
お名前	・福本健雄さん (夫 35) ・会社員																																																																																																																																																										
当社との出会い	・7/3 モデルハウスにて																																																																																																																																																										
今のお住まい	・家賃 7 万円のアパート ・1LDK 2 階建ての 2 階 ・入居して 5 年目																																																																																																																																																										
今の家族構成	・福本洋さん (妻 33) ・福本流星くん (3)																																																																																																																																																										
今の住まいで困っているコト	・子供の音が近所迷惑かも？ ・もう一人子供が増えると狭い ・近くに幼稚園がある																																																																																																																																																										
今の住まいで気に入っているコト	・ママ友がいる ・買い物は便利																																																																																																																																																										
住まいづくりのきっかけになった事	・夫が家で仕事をするが増えた																																																																																																																																																										
住まいづくりの動機	・子供部屋が欲しい ・仕事が出来る部屋が欲しい ・庭が欲しい																																																																																																																																																										
事前のイメージ	<input type="checkbox"/> 知らなかった <input type="checkbox"/> 知っていた→その理由																																																																																																																																																										
良い印象	<input type="checkbox"/> なし (不明) <input type="checkbox"/> あり→どんな事・なぜそう思った ・モデルのインテリアのイメージが良いと言われた																																																																																																																																																										
悪い印象	<input type="checkbox"/> (不明) <input type="checkbox"/> あり→どんな事・なぜそう思った																																																																																																																																																										
質問されたこと	<input type="checkbox"/> 質問はなかった <input checked="" type="checkbox"/> 質問された→どんな事・どう答えた 質問「土地は探してもらえるのか？」 答え「もちろんです」																																																																																																																																																										
戸建てでないといけない理由	<input type="checkbox"/> 理由 ・子供の声 (音) が心配 ・庭が欲しい																																																																																																																																																										
注文住宅でないといけない理由	<input type="checkbox"/> 理由 ・特になし																																																																																																																																																										
今計画を始めていない理由	<input type="checkbox"/> 理由 ・特になし																																																																																																																																																										
<input type="checkbox"/> 聞いていない <input type="checkbox"/> 聞いても教えてもらえていない <input checked="" type="checkbox"/> 教えてもらった	<input type="checkbox"/> 聞いていない <input type="checkbox"/> 聞いても教えてもらえていない																																																																																																																																																										
候補エリア決めている	候補エリア決めていない																																																																																																																																																										
どこ・理由	理由																																																																																																																																																										
今の住まいの近く																																																																																																																																																											
ママ友と離れたくないから																																																																																																																																																											
(年 月) までに引越さないといけない理由	<input type="checkbox"/> 理由 ・特になし																																																																																																																																																										
今計画を始めていない理由	<input type="checkbox"/> 理由 ・特になし																																																																																																																																																										
<input type="checkbox"/> 聞いていない <input type="checkbox"/> 聞いても教えてもらえていない	<input type="checkbox"/> 聞いていない <input type="checkbox"/> 聞いても教えてもらえていない																																																																																																																																																										
項目	金額	備考																																																																																																																																																									
自己資金	円	聞いていない																																																																																																																																																									
贈与 (誰から)	円	聞いていない																																																																																																																																																									
年収	450 万円																																																																																																																																																										
現在の家賃	7 万円																																																																																																																																																										
月々の支払い希望額	8 万円	できれば家賃のみ																																																																																																																																																									
総額希望	円																																																																																																																																																										
項目	説明した金額	備考																																																																																																																																																									
土地取得費用	1000 万円	近くの相場																																																																																																																																																									
建物本体工事	2000 万円	35 坪くらい																																																																																																																																																									
建物付帯工事	300 万円																																																																																																																																																										
その他諸経費	200 万円																																																																																																																																																										
全体金額	3500 万円																																																																																																																																																										
最初に必要な金額	100 万円	契約金																																																																																																																																																									
最高	・土地を気に入ってもらう ・次回資金計画																																																																																																																																																										
最低でも	・建売ではなく注文住宅にしよう																																																																																																																																																										
予定日	打合せする項目																																																																																																																																																										
7 月 10 日	土地案内																																																																																																																																																										
7 月 17 日	プラン提案																																																																																																																																																										
7 月 24 日	最終見積→買付証明をもらう・契約日決定																																																																																																																																																										
7 月 31 日	契約																																																																																																																																																										
月 日																																																																																																																																																											
月 日																																																																																																																																																											
順番	項目	担当																																																																																																																																																									
あいさつ	・今日の目的 → (土地を決めてもらう) ・進め方説明 → 下の 4 項目を読み上げる ・おおよその時間→2 時間くらい	自分																																																																																																																																																									
前回から今回までの確認	・上記②の項目 ・お客様状況の変化→顔と話したか ・競合状況の変化→他社を見たか	自分																																																																																																																																																									
メインテーマ	・土地案内 ・ ・聞かれそうな質問 「他にも土地はありますか？」 →複数用意しておく	自分と不動産担当																																																																																																																																																									
質疑応答		自分と不動産担当																																																																																																																																																									
今回の約束	・上記④の説明 ・上記③の「最高」または「最低でも」	自分																																																																																																																																																									