

外郭団体評価調書【地方公社用】

1. 基本情報

平成23年7月1日現在

団体名	新潟市 土地開発公社		
所在地	新潟市中央区上大川前通8番町1260番地1 (登記住所:中央区白山浦1丁目613番地69)		
代表者(職・氏名) (所属・職)	理事長 若林 孝	電話番号	025 - 226 - 2325
		ホームページ	http://city.niigata-tochiko.jp
市所管課	財務部 用地対策課	電子メール	info@niigata-tochiko.jp
基本財産 (基本金)	30,000 千円	設立年月日	昭和48年4月23日
出資者	氏名・団体等名称	出資等額	出資等比率
	新潟市	30,000 千円	100.0 %
		千円	%
		千円	%
		千円	%
その他	千円	%	
設立目的	<p>公共用地, 公用地等の取得, 管理, 処分等を行うことにより, 地域の秩序ある整備と住民福祉の増進に寄与することを目的とする。</p> <p>根拠法: 公有地の拡大の推進に関する法律 第10条 土地開発公社の設立 第11条 土地開発公社の法人格</p>		
経営理念 経営方針	<p>公有地の拡大の推進に関する法律第17条に規定する業務を執行するにあたり, 新潟市及び国の用地の先行取得を受託する場合は, 再取得の見通し等について十分検討のうえ, 関係法令に従い, 事業計画に基づく買取予定時期及び買取予定価格などを明示した協定書を締結する。また, 代替地については, 必要性を十分検討し, 活用されることが確実である案件に限定し取得するものとする。</p> <p>今後も引き続き長期保有地の積極的な処分を市とともに検討し, 実行していく。</p>		

2. 主要事業

事業名			事業概要				
公有地取得事業			国(国土交通省),新潟市の依頼により,公共用地の先行取得を行う。				
事業区分	主体区分	収支区分	単位	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度(予算)
	受託事業	支出額	千円	979,266	1,218,095	761,881	977,059
活動指標・成果目標			単位	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
公有地取得事業		計画	件	3	2	1	1
		実績	件	4	2	1	

事業名			事業概要				
公有地売却事業			国(国土交通省),新潟市の依頼により,公共用地の処分を行う。				
事業区分	主体区分	収支区分	単位	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度(予算)
	受託事業	収入額	千円	4,428,500	2,391,934	1,526,237	1,475,061
活動指標・成果目標			単位	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
公共用地処分事業		計画	件	12	9	11	9
		実績	件	18	8	15	

事業名			事業概要				
保有地貸付事業			新潟市の依頼により先行取得した土地を処分するまでの間,市やJR等へ必要に応じて貸付けることで有効活用する。				
事業区分	主体区分	収支区分	単位	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度(予算)
	自主事業	収入額	千円	66,840	78,545	65,969	53,390
活動指標・成果目標			単位	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
駐車場貸付		計画	契約	0	0	0	0
		実績	契約	0	0	0	
土地貸付等		計画	契約	11	6	6	5
		実績	契約	17	13	9	

事業名			事業概要				
代替地等公募入札等処分			市の依頼により先行取得した代替地及び事業計画の変更による特定土地を一般競争入札等で処分を行う。				
事業区分	主体区分	収支区分	単位	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度(予算)
	自主事業	収入額	千円	322,357	72,000	14,137	0
活動指標・成果目標			単位	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
先行取得代替地		計画	人	6	2	0	1
		実績	人	4	0	0	
特定土地		計画	人	2	1	0	0
		実績	人	3	1	1	

事業名			事業概要				
あっせん事業			国,地方公共団体その他公共団体の委託に基づき,土地の取得のあっせん,調査,測量その他これらに類する業務を行う。				
事業区分	主体区分	収支区分	単位	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度(予算)
	受託事業	収入額	千円	3,663	2,887	481	5,367
活動指標・成果目標			単位	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
あっせん事業		計画	人	1	1	1	1
		実績	人	1	1	1	

3. 組織等の状況

(1) 役職員数の状況

(単位：人)

	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
役員数	12	12	11	11
常勤	0	0	0	0
市派遣	0	0	0	0
市職員OB	0	0	0	0
プロパー役員	0	0	0	0
他団体からの派遣	0	0	0	0
非常勤	12	12	11	11
市兼任	11	11	10	9
市職員OB	0	0	0	0
他団体兼任	0	0	0	1
その他	1	1	1	1
職員数	21	28	26	27
常勤	1	1	0	0
市派遣	0	0	0	0
市職員OB	0	0	0	0
プロパー職員	0	0	0	0
他団体からの派遣	1	1	0	0
非常勤	20	27	26	27
市兼任	19	26	25	26
市職員OB	0	0	0	0
他団体兼任	0	0	0	0
その他臨時・嘱託等	1	1	1	1
見直し等の取組み				

(2) 職員の状況(市派遣職員を除く。)

(単位：人)

		平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度
職員の状況	管理職	2	5	3	4
	一般職	19	23	22	22
	合計	21	28	25	26
年齢構成	20代以下	2	1	2	3
	30代	7	10	8	9
	40代	7	8	10	10
	50代	5	9	6	5
	60代以上	0	0	0	0
	合計	21	28	26	27

4 . 財務の状況

(1) 損益計算書

(決算 単位 : 千円)

		平成20年度	平成21年度	平成22年度
事業 損益	事業収益	4,985,564	4,659,699	1,914,438
	公有地取得事業収益	4,908,533	3,306,439	1,847,988
	土地造成事業収益	0	1,269,742	0
	その他事業収益	77,031	83,518	66,450
	事業原価	4,912,823	4,494,137	1,874,965
	公有地取得事業原価	4,886,728	3,280,790	1,858,887
	土地造成事業原価	0	1,174,641	0
	その他事業原価	26,095	38,706	16,078
	うち土地処分額	4,886,728	4,455,431	1,858,887
	販売費			
一般管理費	13,270	2,896	3,281	
事業損益	59,471	162,666	36,192	
事業 外 損益	事業外収益	4,684	1,090	917
	事業外費用	10,611	2,225	1,197
	うち支払利息	7,274	2	2
	事業外損益	5,927	1,135	280
経常損益		53,544	161,531	35,912
特別 損益	特別利益	0	0	0
	特別損失	1,061,770	3,746	0
	特別損益	1,061,770	3,746	0
	(うち土地評価損益)	1,058,628	0	0
当期純損益		1,008,226	157,785	35,912

(参考)

(決算 単位 : 千円)

(別掲)人件費	10,506	8,166	3,433
役員分	44	44	29
職員分	10,462	8,122	3,404

(2) 貸借対照表

(決算 単位：千円)

		平成20年度	平成21年度	平成22年度
資産の部	資産の部合計	18,268,158	16,110,632	15,306,499
	流動資産	18,252,791	16,105,779	15,303,089
	現金及び預金	1,408,021	1,670,461	1,724,753
	未収金	4,870	1,839	1,396
	公有用地	15,356,841	14,232,572	13,508,927
	特定土地	95,204	0	0
	完成土地等	1,174,641	0	0
	代替地	213,185	200,907	68,013
	その他流動資産	29	0	0
	固定資産	15,367	4,853	3,410
	有形固定資産	15,367	4,853	3,410
	無形固定資産	0	0	0
	その他投資等	0	0	0
	繰延資産	0	0	0
負債の部	負債の部合計	16,691,902	14,376,591	13,536,545
	流動負債	14,543,270	13,315,921	12,482,077
	短期借入金	14,309,087	12,685,707	12,344,607
	その他流動負債	234,183	630,214	137,470
	固定負債	2,148,632	1,060,670	1,054,468
	長期借入金	2,121,206	1,060,670	1,054,468
その他固定負債	27,426	0	0	
資本の部	資本の部合計	1,576,256	1,734,041	1,769,954
	資本金	30,000	30,000	30,000
	準備金	1,546,256	1,704,041	1,739,954
	(うち当期純損益)	1,008,226	157,785	35,912
負債の部及び資本の部合計		18,268,158	16,110,632	15,306,499

(参考)

(決算 単位：千円)

保有土地総額(簿価)	16,839,871	14,433,479	13,576,940
うち評価替対象土地	308,389	200,907	68,013
うち5年以上保有土地 (債務保証・損失補償対象)	13,889,185	11,352,042	11,137,598
市標準財政規模	179,523,084	176,625,072	187,103,648

(3) 市財政支出等の状況

(決算 単位：千円)

	平成20年度	平成21年度	平成22年度
市財政支出等の合計	17,177,734	14,467,823	12,464,656
補助金			0
事業費補助金			
運営費補助金			
設備投資に係る補助金			
負担金			
交付金			
委託料			
内 随意契約額			
貸付金(期中借入額)	17,177,734	14,467,823	12,464,656
出資・出捐金(追加額)			
その他			
貸付金残高	1,306,417	133,821	14,582
損失補償契約に係る債務残高			
損失補償限度額			
債務保証に係る債務残高	15,123,876	13,612,555	13,384,492
その他財政援助の状況 (税や使用料の減免, 建物の無償貸与等)	事務所の無償提供 (市所管課事務所内)	事務所の無償提供 (市所管課事務所内)	事務所の無償提供 (市所管課事務所内)

随意契約額とは、市との一者随意契約による委託料及び非公募による指定管理者料をいう。

(市財政支出等がある場合) 目的, 内容, 必要性, 増減理由等

公有地の拡大の推進に関する法律 第25条(土地開発公社に対する債務保証)及び第26条(土地開発公社に対する便宜の供与等)
--

5. 経営改善状況（評価指標）

評価基準に満たない場合は、網掛けセルに太字斜字体が表示されます。

（1）財務の健全性

指標		平成20年度	平成21年度	平成22年度
経常損益		53,544 千円	161,531 千円	35,912 千円
自己資本比率	純資産	8.6 %	10.8 %	11.6 %
	純資産 + 負債			
流動比率	流動資産	125.5 %	121.0 %	122.6 %
	流動負債			
固定長期適合率	固定資産	0.4 %	0.2 %	0.1 %
	固定負債 + 純資産			
借入金依存度	借入金	89.9 %	85.3 %	87.5 %
	資産の部合計			
剰余金（欠損金）		1,546,256 千円	1,704,041 千円	1,739,954 千円
債務保証等対象土地の簿価総額の対標準財政規模（5年以上の保有土地）	債務保証・損失補償対象の5年以上保有土地簿価総額	0.08	0.06	0.06
	市標準財政規模			
保有土地の簿価総額の対標準財政規模（全保有土地）	保有土地簿価総額	9.4 %	8.2 %	7.3 %
	市標準財政規模			
資金運用 （基本財産としての有価証券の保有）	有	→	運用方針を明文化し、それに従って運用している。	
	無		資金運用利率は市場金利の水準を確保している。	
	資金運用に関する情報収集に努めている。			
	元本割れのリスクはない。			

（2）団体の自立性

指標		平成20年度	平成21年度	平成22年度
市職員比率	常勤職員数（市職員）	0.0 %	0.0 %	0.0 %
	常勤職員数			
財政的依存度	市財政支出	344.2 %	310.4 %	650.8 %
	事業収益 + 事業外収益			
運営費補助比率	市運営費補助金	0.0 %	0.0 %	0.0 %
	事業収益 + 事業外収益			
随意契約比率	市随意契約額	-	-	-
	市委託料			

（3）経営の効率性

指標		平成20年度	平成21年度	平成22年度
管理費比率	販売費・一般管理費	0.3 %	0.1 %	0.2 %
	事業収益			
職員1人当たり管理費	販売費・一般管理費	632 千円	103 千円	126 千円
	職員数			
人件費比率	人件費	0.2 %	0.2 %	0.2 %
	事業収益			
役員人件費比率	役員人件費	0.4 %	0.5 %	0.8 %
	人件費			
資金調達効率	支払利息	0.04 %	0.00 %	0.00 %
	長短期借入金			
保有土地回転期間	当期土地保有額	3.4 年	3.2 年	7.3 年
	当期土地処分額			

(4) 経営の適正性

中長期計画の策定状況			
有	計画名称〔 〕	計画期間	平成～平成 年度
概要・数値目標			
無	未策定理由〔 現在検討中のため 〕		

経理の適正化の取組み			
専門家による監事・監査役就任		専門家による会計指導	
有	就任時期 平成20年度～ 依頼先職種〔 公認会計士・税理士 〕	有	依頼時期 平成17年度～ 依頼先職種〔 公認会計士・税理士 〕
無		無	

事務処理改善の取組み	
有	取組内容 平成21年度～ 〔 用地取得に係る各種帳票を電算システムより出力させ、事務処理の効率化と適正化を図った平成23年度より土地公が先行取得する土地価格についても財産評価審査会に諮ることとした 〕
無	

人材育成の取組み	
有	取組内容 22年度～ 〔 財団法人土地開発公社から派遣されていた経理の専門要員が異動したことを契機に、職員の公社経理基準の知識を深め、人材の育成・強化を図るため各種研修会へ職員を派遣している 〕
無	

情報公開に関する規定の整備状況			
有	策定時期 平成18年度～ 規定名称 〔 新潟市情報公開条例(新潟市土地開発公社情報公開規程はH19.3.31に廃止) 〕	団体ホームページ掲載	定款等 年度～
			事業内容 平成19年度～
			役員名簿 平成19年度～
			役員報酬 年度～
			事業報告 年度～
			損益計算書 平成19年度～
			貸借対照表 平成19年度～
			事業計画書 年度～
無	未整備理由		予算概要 年度～

6. 経営改善状況（個別の取組み）

（1）平成22年度評価調書【今後の取組み】の改善状況

今後の取組み					
<p>公有用地については、市の事業計画及び再買取計画を検証し、早期の再取得を求めていく。また、引き続き財務当局へ再取得に係る予算措置を強く要望していく。</p>					
改善・対応区分		改善・対応済み	改善・対応中	検討中	実施しない
これまでの改善・対応内容		<p>各所管課及び財務課に対し、公社保有地の早期再買取実施に向けての働きかけを行ってきた結果、代替地を除く保有地残高は平成22年度末で142億3千万円から135億1千万円まで減少した。</p>			
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等	<p>やむをえず協定の再延長を結ぶ場合、再延長契約時に事業所管課からあらためて検討を重ねた精度の高い再取得計画の添付を義務付け、理事会において再買取りの時期に合わせた期間を設定することとする。</p>			
	実施事項	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度
工程	長期保有地の処分の実施（事業用地）	再買取の推進，処分の実施	再買取の推進，処分の実施	再買取の推進，処分の実施	再買取の推進，処分の実施

今後の取組み					
<p>長期保有土地のうち、代替地については一義的に市による再取得を求め、再取得が不可能であれば、市の了承のもと不動産鑑定価格で広く、市民へ公募入札などで処分していく。また、これに係る損益については適正な会計処理をする。</p>					
改善・対応区分		改善・対応済み	改善・対応中	検討中	実施しない
これまでの改善・対応内容		<p>平成21年度、平成22年度ともに公募先着順方式で1事業用地ずつの処分を行い、長期保有となっている代替地の解消を図った。</p>			
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等	<p>長期保有代替地について、残すところあと2件となっており、引き続き一般公募などにより処分を進める。</p>			
	実施事項	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度
工程	一般競争入札等による処分	実施	実施	実施	実施
工程	事業対償者への処分	実施	実施	実施	実施

今後の取組み					
<p>地価が下落傾向にあるため、取得時期を含め、安易に公社へ先行取得依頼をすることが無いよう協議していく。</p> <ul style="list-style-type: none"> 取得依頼課は債務負担行為設定時に再取得時期、コストを含めた事業計画の議会議説明を行う。 事業用地については、用途、再取得時期が不明確なものは先行取得しない。 代替地については、処分時期も含め確実に対償者へ処分できるものに限定する。 					
改善・対応区分		改善・対応済み	改善・対応中	検討中	実施しない
これまでの改善・対応内容		<p>新規先行取得の依頼は、事前に事業課及び財務課とヒアリングを実施し、再取得時期及び財源の明確なもの以外は受託しない。 また、代替地については代替地希望者からの申出書があるもののみを受託し、それ以外は受託しない旨周知した。</p>			
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等	<p>代替地を含む先行取得の依頼に対しては、安易に長期に渡る保有とならないよう利用計画を厳しくチェックし、明確な買取り時期が示されている事業のみを対象としていく。</p>			
	実施事項	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度
工程	協定書に基づく先行取得の実施	実施	実施	実施	実施

今後の取組み						
市及び公社は、先行取得・管理・処分に係る意思決定のルール及び責任の明確化と情報公開を重点的に取り組む。						
改善・対応区分		改善・対応済み	改善・対応中	検討中	実施しない	
これまでの改善・対応内容		先行取得・管理・処分に係る意思決定ルール及び責任については市と公社で締結する協定書によって明確化されている。また、情報公開については公社のホームページで財務諸表などの最新情報を公開している。				
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等	総務省の土地開発公社経理基準要綱に沿った適正な会計処理を進めていくとともに、情報公開を通じ処理の透明化を図っていく。なお、平成23年8月より公社保有土地の状況についても追加し情報公開を始めた。				
	実施事項	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	
	工程	協定書の締結	実施	実施	実施	実施
		情報の公開	実施	実施	実施	実施

(2) 平成22年度評価調書【総合評価】における「今後の取組みに対する評価、改善指示事項の改善状況」

今後の取組み					
職員や事務所の経費など、市と兼務・兼用となっているために把握されていない団体の運営コストを正確に把握する必要がある。					
改善・対応区分		改善・対応済み	改善・対応中	検討中	実施しない
これまでの改善・対応内容		新潟市との職員兼務により、公社決算に反映されない土地開発公社運営に要する人件費及び事務所経費の想定概算を算出し、検証している。 ・人件費（公社用務分）：32,000千円 ▷ 行政経営課調査の全事務事業点検における公社業務人員数を参考 4.0（用地対策課2.0，道路計画課のうち公社関係分2.0）×800万円 ・庁舎使用料：155千円 ▷ 4.0人×@1.4㎡（総務課の外郭団体への庁舎貸付け事例を参考）=5.6㎡ 5.6㎡×2,300円（古町6番館の賃貸単価 月7,500円/坪を参考）×12カ月） H22年度土地開発公社当期純利益：35,913千円 想定概算経費合計：32,155千円 ▷ 3,758千円の黒字収支			
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等	今後も運営コストの把握に努めるとともに、土地開発公社の健全な経営を進める。			
	実施事項	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度
	工程	運営コストの把握	実施	実施	実施

今後の取組み					
独立した団体としての存在意義の明確化（組織体制の改善や中長期計画の策定など）					
改善・対応区分		改善・対応済み	改善・対応中	検討中	実施しない
これまでの改善・対応内容					
今後の改善・対応	今後の改善・対応方針等	全国的に土地開発公社の解散や業務の一部廃止が検討されている中、新潟市においても将来のビジョンを明確にするため、解散した場合のメリット・デメリットなどについて検討を開始した。			
	実施事項	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度
	工程	土地開発公社の今後について検討	現状分析	検討	検討結果の反映

7. 評価の結果

【団体の評価コメント】

財務の健全性	<p>土地開発公社経営健全化対策措置要領に基づく指標では、第三種公社経営健全化団体に該当しているが、経営状況はおおむね健全といえる。経常損益も連続して黒字になっており、純資産も資本金を大きく上回っているが、土地開発公社の性質上、借入依存度は高くなっている。</p> <p>資金運用面では、金利負担を抑制するため市の無利子貸付によって運用している。</p>
団体の自立性	<p>新潟市出資比率100%の特別法人であることから設立目的を遵守し、公社独自のプロパー事業は行わず、国及び市からの公有地先行取得事業のみを行っているため、団体の自立性としては低くなっている。</p>
経営の効率性・適正性	<p>会計処理については「公有地の拡大の推進に関する法律」第18条及び土地開発公社経理基準要綱の規定により行っているところである。また、これまで財務状況のチェックを強化するため、監査法人と財務・会計処理に関する指導・助言に係る業務委託契約を結んできたが、平成23年7月より委託契約先を変更することで、委託料を引き下げるとともに、新たに4半期ごとの経理処理点検や、財務分析業務を追加し、効率性や適正性の判断指標とすることとした。</p>
その他	<p>市と公社の役割分担については明確であるが、地価が下落傾向にある中で先行取得の実効性に問題もある。このような状況を踏まえながら今後の公社の存続について検討をしていくとともに、長期保有地の再買取りを積極的に働きかけていきたいと考えている。</p>
総括的な所見	
<p>当公社は、定款の設立目的を遵守し、市及び国からの先行取得事業のみを行っていることから、設立団体の施策に左右されるため、経営の自立性は低くなっている。財務体質や経営資源の効率的な運用は、市の予算措置に連動することから、より一層の再買取りを市に働きかけていく。また、廃止を含めた今後の公社のあり方についての検討を開始し、将来的なビジョンを確立していく。</p>	

【所管課による評価】

現状に対する評価	<p>「公有地の拡大の推進に関する法律」、「土地開発公社経理基準要綱」、及び公社定款、諸規程を遵守し、業務及び管理運営はおおむね適正である。経営の自立性は、国及び市の予算措置に連動しているため裁量度は低くなっている。</p>
課題及び改善すべき事柄	<p>土地開発公社の経営健全化の指標は、長期保有土地の有無及び簿価額である。公社の経営健全化に資するため、事業所管課に長期保有土地の再取得を強力に働きかける。また、新たな長期保有土地を発生させないため、新規の事業については十分に事業計画の検討がおこなわれた確実なものに限定して進めることとする。</p>
今後の指導方針	<p>やむをえず協定期間の再延長を結ぶ場合、再延長契約時に事業所管課からあらためて検討を重ねた精度の高い再取得計画の添付を義務付けるよう指導する。また、理事会において、再買取りの時期に合わせた期間を設定することとしたい。なお、今後の先行取得については、引き続き利用計画を厳しくチェックし再買取りが明確なものに限定して対象としていくよう指導していく。</p>

【今後の取組み】

【長期保有地の解消】	<ul style="list-style-type: none"> ・協定期間延長契約に合わせた利用見込みの精査及び、理事会での承認による計画の承認 ・一般公募による未利用代替地の売払い
【再買取りの促進】	<ul style="list-style-type: none"> ・財務当局へ各事業課の再買取りに係る予算措置に向けた要望を引き続き行う。
【今後の公社の在り方の検討】	<ul style="list-style-type: none"> ・土地開発公社の存廃を含めた将来的なあり方検討し、関係機関と協議していく。

【総合評価】

概ね良好	改善の余地がある	改善が必要	抜本的な対応が必要
総括的な所見			
<p>長期保有土地の代替地については、公募先着順方式で処分を行い、残り2件となった。 公社保有土地の状況について、23年8月よりホームページで詳細な情報を公開したことは政令市として初であり、評価できる。 市と兼務・兼用となっているために把握されていない団体の運営コストを調査した点は評価できるが、その結果を活かした改善等は見られない。 全国的に土地開発公社の解散が実施、検討されているなかで、当公社においても団体存廃へのメリット・デメリットの検証を始めた。</p>			
今後の取組みに対する評価、改善指示事項			
<p>団体の存廃についてのメリット・デメリットの検証を引き続き続けるとともに、市と協議をしながら長期保有土地解消へ向けた具体的な取組みの策定が必要である。 市と兼務・兼用となっているために把握されていない団体の運営コストの調査結果を検証後、課題や改善策等を報告し、経営健全化に繋げることが望まれる。</p>			

【総合評価を受けての団体としての決意】

平成23年12月12日	理事長 若林 孝
<p>団体の存廃については解散を基本とした検討をおこなう中で、未処分となっている長期保有土地の更なる縮減について、財務当局や所管課と協力しながら段階的に進めていくとともに、解散した場合の想定スキームを構築していきます。 なお、段階的に役員及び組織体制のスリム化を実施し、更なる経営健全化を図ります。</p>	