

임야가격의 현실화율 영향요인 연구

- 경기 광주의 임야 거래사례를 중심으로 -

A Study on the Influence Factors of the Ratio of Assessment Value to Sale Price of Forest Land

- Focused on the Sales Case of Forest Land in Gwangju, Gyeonggi-do -

이규태*

Lee, Kyu-Tai

Abstract

This study empirically analyzed the determinants of the assessment ratio (hereinafter 'AR') based on a total of 2,129 sales cases of forests in Gwangju, Gyeonggi-do. The main findings of this study through multiple regression analysis are summarized as follows.

First, this study shows that regional characteristics have significantly different effects on the AR of forest land prices. Specifically, there was a significant difference in the AR depending on the location of the parcel by sub-region and the ratio of residential area, and the higher the number of development plans in progress, the more likely the officially assessed land price will be formed close to the sale price. Second, this study analyzed that location characteristics such as the proximity of the inner and outer center of the jurisdiction and traffic accessibility had a significant influence on the determination of the AR. Third, this study identified significant differences in AR depending on detailed factors such as planning management areas, production management areas, conservation areas for mountain, conservation areas for nature, and restricted development areas as land use and regulatory characteristics of forest lands. Fourth, this study found that land characteristics are a significant factor influencing the AR as an individual factor in forest land.

Keywords: Forest Land, Officially Assessed Land Price, Sale Price, Assessment Ratio, Price Gap

1. 서론

통상적인 토지시장에 형성되어 있는 지가(地價)는 정상적인 실거래에 의한 거래가격과 「부동산 가격공시에 관한 법률」의 규정에 따른 표준지 및 개별지의

공시지가¹⁾를 비롯해 기준시가, 호가, 분양가 등 여러 형태의 가격정보를 일컫는다. 이러한 지가는 토지시장에서 매우 유용한 정보를 제공하고 있는데, 궁극적으로 토지가치를 반영하는 핵심지표이자 다양한 부동산활동의 주체가 큰 관심을 가지는 정보에 속한다(조

* 대구가톨릭대학교 부동산학과 강사 Dept. of Real Estate, Daegu Catholic University (first author: leekyutai13@gmail.com)

주현 2010). 이러한 가격정보 중 공시지가에 대한 사회적 관심이 점차 높아지고 있는 상황이다²⁾. 그 이유로 공시지가는 재산세와 종합부동산세를 비롯한 부동산 보유세뿐만 아니라 개발부담금 등 각종 부담금의 부과기준, 감정평가의 기준가격, 건강보험료 산정 등 활용분야가 넓어 대국민 차원에서 미치는 직·간접적 영향은 매우 크다. 즉, 공시지가는 조세·복지 등 여러 분야에 활용되는 국민부담의 형평성과 복지제도의 공정성을 담보하는 기반이다. 그러므로 완전한 공평과 세를 이루기 위한 형평성 개념은 무엇보다 중요한 것으로 생각된다. 이러한 배경에서 공시지가가 거래가격을 얼마나 반영하고 있는지 나타내는 지표인 현실화율에 대해 면밀히 검토할 필요가 있는 것으로 생각된다.

현실화율은 1989년 공시제도 도입 초기부터 시세에 비해 낮은 수준을 유지하고 있었던 것이 사실이다. 이에 따라 유형별·가격대별 현실화율 격차 등 불형평·불균형의 문제가 나타났으며, 특히 그간 부동산가격이 급등하면서 본격적으로 공시지가와 시가가 괴리되었다는 지적이 이어져 왔다. 관련된 다수의 학술연구에 따르면 수직적 불형평성이 존재하는 것으로 보고되고 있다(구동희 2006; 고성수·정진희 2009; 홍원철·서순탁 2011; 유선종 외 2014; 이규태 외 2016; 김형준 외 2017). 이를 통해 볼 때 여러 영향요인에 의한 결과로 판단되지만, 그간 부동산가격이 급등하였다는 자명한 사실에도 불구하고 공시지가와 시세 간의 괴리를 좁히지 못한 것이 주된 원인이라 할 수 있다. 이에 정부는 공시지가의 신뢰성 및 실효성을 높이고, 현실화율과 관련된 논란을 종식시키기 위한 조치로서 2021년부터 연간 약 3%p씩, 8년에 걸쳐 시장가치에 근접한 수준으로 현실화를 목표로 하는 「부동산 공시가격 현실화 계획」 로드맵을 발표한 바 있다(국토교통부 2019; 국토교통부 2020). 이후, 현실화율이 급격히 높아짐에 따라 세 부담 확대 등으로 조세저항까지 우려되자 정부는 수정계획을 발표³⁾함으로써

Table 1. Roadmap for the assessment ratio

Source: MOLIT 2020

	20	21	22		27	28
Avg.	65.5	68.6	71.6	⇨	86.9	90.0
Residential	64.8	68.0	71.1		86.9	90.0
Commercial	67.0	69.9	72.8		87.1	90.0
Industrial	65.9	68.9	71.9		87.0	90.0
Agricultural	62.9	66.3	69.7		86.6	90.0
Forest land	62.7	66.1	69.5		86.6	90.0
etc.	66.8	69.7	72.6		87.1	90.0

Note: Trend indicating the assessment ratio will reach 90% by 2028.

일단락되었으나(국토교통부 2022), 현실화라는 목표는 원점으로 돌아가게 되었고 보다 장기적 관점에서 의 로드맵 수립을 위한 연구가 추진되고 있는 상황이다.

관련된 논의가 본격화된 2020년을 기준으로 공시지가 현실화율의 현황을 살펴보면, 평균은 65.5%에 불과했으며 용도별로 살펴보면이라도 상업용이 67.0%로 평균보다 높은 수준을 나타냈고 그 외 용도는 대체로 낮은 수준으로 확인되었다. 특히, 미개발 토지인 임야(林野)의 경우 현실화율이 가장 낮은 것으로 나타났는데, 이는 거래가격과의 상당한 격차가 존재함을 보여주는 것으로써 임야의 공시지가가 현실의 거래가격 수준을 적절히 반영하지 못하고 있음을 보여주고 있다. 이러한 이유로 임야는 법적·제도적 이용규제나 행위제한, 접근성 한계 등 본질적인 제약으로 인해 토지매입비 수준에 비해 개발비용이 과다하고, 거래시점에서의 수익성은 거의 없기 때문에 거래규모가 작아 토지시장에서 임야의 거래정보는 제한적이다(지종덕 2015). 하지만 가용토지 부족으로 인한 3기 신도시 개발 등 대도시권 공간구조의 변화에 따른 교외화·광역화 현상이 심화되고 있음을 감안할 때 임야에 대한 수요는 점차 커질 가능성이 높은 것으로 생각된다⁴⁾. 이러한 이유에서 선행연구에서 살펴본 바 있는 임야가격의 결정 메커니즘에 대한 연구에서 더 나아가 사회적 관심도가 높은 공시지가 현실화율과 관련한 진일보한 논의의 필요성이 제기된다.

따라서 고밀도·고수익으로의 토지이용 변화 추세는 미개발 토지인 임야의 가격정보를 상이하게 할 가능성이 높고, 이러한 영향에 의해 타 용도 대비 낮은 수준인 현실화율이 상이하게 나타날 수 있다는 점에서 본 연구는 토지시장에서 하나의 세분시장을 형성하고 있는 임야를 대상으로 현실화율 영향요인의 실증적 규명을 목적으로 한다. 이를 위해 본 연구에서는 2021년 기준 경기 광주를 연구대상 지역으로 하여 토지시장에서 정상거래된 사례 가운데 지목이 임야인 필지의 거래가격과 공시지가에 기초하여 현실화율을 살펴보았다. 이러한 본 연구를 통해 적정가격인 공시지가 수준과의 격차에 미치는 영향을 살펴봄으로써 정책적 접근에 필요한 시사점을 제공할 것으로 생각된다. m²당 가격공시가 이루어지고 보유면적이 재산세 등 부담능력과 비례하는 상황에서 본 연구에서의 논의를 바탕으로 가격 균형성을 확보하는 등 사회적 요구에 부합하는 개선이 이뤄질 수 있기를 기대한다.

2. 이론 및 선행연구 검토

2.1. 임야의 정의

임야(또는 산지)의 사전적 정의를 살펴보면 숲과 들을 일컫는 말로서 주로 관련 분야 학문이나 법률 등에서 사용되는 용어이다(이동운 2013). 이러한 이유에서 임야, 산지 등에 대한 엄밀한 정의를 살펴보면, 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 의거하여 총 28개의 지목 중 하나로 분류되는 토지의 주된 용도를 말한다. 구체적으로 「동법 시행령」 제58조에 의하면 임야는 “산림 및 원야(原野)를 이루고 있는 수림지(樹林地)·죽림지·암석지·자갈땅·모래땅·습지·황무지 등의 토지”로 정의된다. 다음으로 산지란 「산지관리법」에 의거하여 “지목이 임야인 토지나 임목(立木)·대나무가 집단적으로 생육하고 있는 토지, 집단적으로 생육한 임목·대나무가 일시 상실된 토지, 임목·대

나무의 집단적 생육에 사용하게 된 토지, 임도(林道), 작업로 등 산길, 위 토지에 있는 암석지(巖石地) 및 소택지(沼澤地)”로 정의되어 있다. 이외에 「산림기본법」, 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」, 「국토기본법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」등에서도 관련 내용을 찾아볼 수 있으나, 산지의 보전과 이용에 관한 바는 「산지관리법」과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의해 엄격히 규율되고 있다.

이상을 통해 볼 때 임야는 지목상 임야로 분류되거나 이용상황이 임야가 아닌 토지, 지목상 임야가 아니거나 이용상황이 임야인 토지 등 폭넓게 정의되고 있다(이동운 2013; 김학준·유주연 2018; 김미영 외 2020; 서경규 2022). 이에 본 연구에서는 통상적으로 일컫는 임야의 범위를 지목이 임야인 경우로 확정하여 연구를 진행하였다.

2.2. 과세의 형평성 개념 및 검증방법

과세 형평성이란 조세부담을 어떻게 분배하는 것이 공평한지에 대한 것으로 두 가지 측면으로의 접근이 일반적이다(이준구·조명환 2016). 하나는 납세자가 정부서비스로부터 받은 혜택에 의해 공평한 조세부담이 결정된다고 보는 편익원칙(benefits principle)이고, 나머지 하나는 납세자가 가진 경제적 능력에 따라 부담의 정도를 결정하는 것이 공평한 과세라는 능력원칙(ability-to-pay principle)이다. 여기서, 부동산 보유세의 경우 능력원칙과 직접적 연관성이 있다. 경제적 능력에 따라 조세부담의 정도를 결정한다는 것은 경제적 능력과 조세부담의 크기를 연결하는 구체적인 부담분배의 원칙이 제시되어야 한다는 것이며, 이러한 부담분배의 원칙이 수평적 형평성(horizontal equity), 수직적 형평성(vertical equity)이다.

먼저, 수평적 형평성이란 동일한 경제적 능력의 소유자는 세부담을 동일하게 해야한다는 원칙이다. 즉, 토지나 주택, 비주거용 부동산의 소유자는 담세능력

을 같다고 보고 동일한 과표에 근거한 동일한 세금을 부담해야 한다는 것으로 비례세율의 근거가 되기도 한다. 다음으로 수직적 형평성이란 경제적 능력을 보유하고 있는 소유자는 누진적으로 조세부담을 더 지우게 하는 것이 공평하다는 원칙이다. 고가의 부동산 소유자는 경제적 능력이 더 크기 때문에 중·저가의 부동산 소유자보다 더 많은 세금을 부담해야 한다는 것으로 누진세율의 근거가 된다(고성수·정진희 2009; 홍원철·서순탁 2011).

이러한 형평성 여부를 검증하는 1차적 방법으로 비율분석이 대표적이다(안정근 2005). 과표인 공시가격(assessment value: AV)을 시장가치의 대응치로 하고 거래가격(sale price: SP)과의 비교를 통해 과표 현실화율(assessment ratio: AR)을 산출하는 것이다.

$$AR = \frac{AV}{SP} \quad (1)$$

동일한 시장가치를 지니고 있는 유형별·지역별 부동산이 동일한 과표 현실화율을 지니면 수평적 형평성이, 그렇지 않은 경우 수평적 불형평성이 존재하게 된다. 또한, 차별적인 시장가치를 지니고 있는 부동산에 동일한 과표 현실화율을 지니면 수직적 형평성이 실현되며, 그 반대의 경우 과표가 커지고 과표 현실화율의 증가 또는 감소에 따라 역진적 불형평성(regressive inequity), 누진적 불형평성(progressive inequity)이 존재하는 것으로 해석할 수 있다. 이외에 구체적 검증방법으로 상대적 평균 및 중위수 차이, 변이계수(coefficient of variance: COV) 및 변동계수(coefficient of dispersion: COD)를 수평적 형평성의 판단기준으로 사용하고 있으며, 수직적 형평성 평가를 위한 모형으로는 PF 모형(Paglin and Fogarty 1972), Cheng 모형(Cheng 1974), IAAO 모형(IAAO 1978), KP 모형(Kochin and Parks 1982), Bell 모형(Bell 1984), Clapp 모형(Clapp 1990), Spline 모형

(Sunderman et al. 1990) 등 회귀분석⁵⁾에 기반한 다양한 방법이 제시되고 있다.

2.3. 선행연구 검토

임야는 기본적으로 대기·수질·생태보전, 재해예방, 산림휴양 등의 기능, 그리고 임산물 생산을 통한 경제적 기능을 제공한다. 이러한 임야의 기능으로 인해 여타 용도의 토지와는 달리 공공성과 공익성이 강조됨에 따라 합리적인 보전·이용을 위해 보전산지와 준보전산지로 지정하는 등의 이용규제나 행위제한이 설정되어 있어 개별성이 매우 크다(서경규 2022). 이뿐만 아니라 제한적인 임야 거래정보를 비롯한 다양한 가격교란요인의 발생으로 유사한 특성을 가진다고 할지라도 평가되는 가치나 거래가격에 상당한 격차가 나타나고 있음을 고려하면, 임야가격을 중심으로 현실화율과 관련된 논의도 필요한 것으로 생각된다.

하지만 그간 임야가격과 관련해서는 유용성, 상대적 희소성, 유효수요 등 여러 가격발생요인의 상호작용에 따라 형성된다는 관점에 따라 가격결정요인 규명을 위한 측면의 접근만 이뤄지고 있었다(이용범 1998; 이동운 2013; 김미영 외 2020). 따라서 본 연구에서는 임야가격에 대한 현실화율을 실증적으로 검토하고자 하는 연구를 찾아보기 힘들다는 이유로 공시지가 현실화율의 결정요인에 대해 분석한 대표적인 선행연구를 살펴보았다.

먼저, 구동희(2006)의 연구에서는 공시지가와 매물 정보, 보상가격을 분석대상으로 하여 공시지가와 괴리에 관하여 분석하였다. 매물정보 대비 공시지가의 현실화율은 약 47.9%, 보상가격 대비 공시지가의 현실화율은 약 50%로 나타났으며, 전체 필지의 21%가 현실화율 50% 수준에도 미치지 못하는 것으로 나타났다. 특히, 용도별로 살펴보면 비도시지역의 농지, 임야 등은 도시지역에 비해 현실화율이 낮게 도출되었다. 결론적으로 공시지가의 현실화율은 낮고, 시도

별, 용도별, 용도지역별에 따른 차이가 크다는 문제점을 지적하였다.

김선주·권기욱(2013)의 연구에서는 충남 당진을 사례지역으로 농지 및 임야의 공시지가 현실화율 결정요인을 살펴보았다. 회귀분석 결과에 따르면, 입지 특성으로 대상 필지가 도심, 고속도로 IC와의 접근성이 우수할수록 현실화율이 높은 것으로 나타났다. 특징적으로 표준화계수를 통해 볼 때 도심으로 설정한 당진군청과의 거리가 현실화율의 결정에 영향력이 가장 큰 변수로 도출되었다. 토지특성과 관련하여 경사도의 경우 낮을수록, 접면도로는 많을수록 현실화율을 높이는 요인이 된다는 것을 보여주고 있으며, 대상 필지 주변의 이용상황이 주거용인 경우 여타 용도에 비해 현실화율이 높은 것으로 나타났다.

이한영·김정훈(2013)의 연구에서는 농촌지역의 공시지가와 거래가격의 괴리에 영향을 미치는 요인을 실증분석하였다. 경북 청도의 2,370개 거래사례를 바탕으로 분석한 결과, 이용규제특성과 관련된 보전관리지역의 경우 현실화율이 낮은 것으로 나타났다. 지목은 대인 경우 현실화율이 가장 높게 결정되는 것으로 나타났으며, 임야에 비해 전, 답, 과수원 등의 현실화율이 높음을 보여주고 있다. 또한, 용도지역의 경우는 주거지역이 녹지지역, 관리지역, 농림지역에 비해 현실화율이 높은 것으로 나타났다. 토지특성과 관련하여 대상 필지가 평지, 중로한면 등에 해당하는 경우의 현실화율이 높게 도출됨에 따라 현실화율의 차이로 조세나 각종 부담금이 왜곡될 수 있음을 지적하였다.

김학준·유주연(2018)의 연구에서는 서울 강북권의 강북구, 도봉구, 노원구와 강남권의 동작구, 관악구, 서초구를 사례지역으로 하여 지목이 임야인 1,280개 필지를 바탕으로 공시지가 현실화율의 적정성 여부를 살펴보았다. 현실화율이 40%에 미치지 못하는 경우 적정 범위를 벗어난 것이라 가정하고 이항로지분분석을 실시한 결과, 이용규제특성과 관련된 준보전산지가 보전산지에 비해 비적정거래의 가능성이 높게 나타났

다. 준보전산지는 개발이익을 염두에 두고 공시지가 수준보다 더 높은 미래가치를 기대하여 거래가 이루어지기 때문에 해석하였다. 또한, 개발제한구역, 비오톱의 경우 공법상 규제사항이 상당 수준 널리 알려져 있다는 점에서 적정거래의 확률이 높게 나타났다. 임야의 세항목과 관련해서는 자연림에 비해 토지임야의 적정거래 확률이 높게 분석되었으며, 토지특성으로 방위, 고저, 도로접면에 따른 유의적인 차이도 확인하였다. 이를 통해 임야의 공시지가 조사·평가에 있어 개발 가능성을 고려한 가격수준의 현실화가 필요함을 지적하였다.

민웅기(2020)의 연구에서는 전북 전주의 완산구를 사례지역으로 개별공시지가의 현실화율에 대해 분석하였다. 주요 연구결과에 따르면, 용도지역 중 상업지역의 현실화율은 상대적으로 낮게 나타났다. 이는 구동회(2006), 김선주·권기욱(2013), 이한영·김정훈(2013) 등의 선행연구에 반하는 것으로서 상업지역은 시세변동률이 크기도 하고, 일정 기간이 지나더라도 시세가 공시지가에 충분히 반영되지 않기 때문으로 해석하였다. 이용상황과 관련하여 임야의 현실화율이 낮은 것에 대해서는 개발 가능성이 상대적으로 낮기 때문에 개별공시지가의 결정과정에서 시세가 반영되지 못해 나타난 결과로 설명하였다.

2.4. 소결

1989년 「지가공시법」이 제정되면서 공시가격의 기준가격으로 적정가격을 도입하였고, 표준지공시지가를 조사·평가하기 시작하였다. 이후, 근거 법률의 제명 변경, 제도적 개선 등을 통해 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시지가의 조사·평가 혹은 조사·산정이 이뤄지고 있으나, 현실의 상황에서는 시장가치 수준을 제대로 반영하지 못한다는 비판과 함께 과세 형평성 논란도 제기되어 왔다. 이러한 이유에서 그간 선행연구에서는 살펴본 바와 같이 공시지와 시

세 또는 거래가격의 현실화율에 관심을 두고, 용도별 차이 규명에 주된 목적이 있었다는 것을 확인할 수 있었다.

본 연구는 관련 이론 및 선행연구 등 문헌을 통해 검토한 내용, 그리고 임야만의 개별성, 개발 가능성 측면에서의 인식 변화 등 종합적 요인이 유기적으로 관련성을 맺고 결합하여 현실화율이 결정됨을 살펴보고자 하였다. 이에 따라 본 연구에서는 기본적인 토지특성 이외에 대상 필지의 하위 행정구역상 위치나 택지지역 면적비율, 특히 진행 중인 개발사업 수, 관내·외 중심지 인접성, 교통접근성, 이용규제특성 등의 요인을 원인변수로 하여 현실화율 결정에 미치는 인과관계를 실증적으로 확인하고자 하였다. 이러한 점에서 본 연구는 임야가격과 과표 현실화율에 대한 이해를 바탕으로 연구모형 구성, 실증분석, 현실화율 영향요인 규명이라는 일련의 연구과정을 통해 정책적 접근에 참고할 수 있는 연구로서 의의를 가질 수 있다. 특히, 본 연구는 대상 필지 주변에서 예상할 수 있는 개발 가능성에 따른 현실화율을 검토함으로써 임야시장만의 특수성을 보여주고, 이를 활용한 개발이나 투자를 희망하는 부동산활동의 주체에게 현실화율 수준의 적정성 파악에 실질적으로 필요한 실무적 정보를 제공할 수 있을 것으로 생각된다.

3. 분석의 틀

3.1. 분석의 방법 및 자료

본 연구에서는 최근 고밀도·고수익으로의 토지이용 변화 추세에 따라 미개발 토지인 임야를 대상으로 거래사례에 기반하여 공시지가 수준과의 격차에 미치는 영향을 실증분석하고자 다중회귀분석을 하였다. 이를 위해 관련 이론 및 선행연구 등 문헌을 통해 면밀히 검토한 바를 참조하여 임야의 필지별 거래가격과 공시지가와의 매칭을 통해 현실화율을 산출하고, 현

실화율의 핵심 영향요인으로 보고되고 있는 5개 특성을 대분류로 하는 연구모형을 설정하였다.

$$\begin{aligned} \ln AR_i & \\ &= a + \beta' X_{1i} + \gamma' X_{2i} + \delta' X_{3i} + \nu' X_{4i} + \lambda' X_{5i} + \epsilon_i \end{aligned} \quad (2)$$

여기서, $\ln AR_i$ 는 LN 변환한 m²당 현실화율, X_1 는 지역특성, X_2 는 입지특성, X_3 는 이용규제특성, X_4 는 토지특성, X_5 는 시점통제를 위한 시점특성을 의미한다.

본 연구에서 사용한 분석자료의 경우 2021년을 기준으로 서울 인근지역 중 산지면적이 많고, 개발압력이 높은 대표적 지역인 경기 광주의 토지시장에서 정상거래된 사례 가운데 지목이 임야인 필지의 공시지가와 거래가격에 기초한다. 본 연구의 연구대상 지역인 광주의 경우 지난 2011년과 2015년 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 개정으로 관련 규제가 완화됨에 따라 도시 외곽의 임야에 대한 수요가 많다(경기연구원 2020). 임업정보 다드림 홈페이지에 의하면 광주의 산지면적은 28,489ha로 보전산지 비율⁶⁾은 77.6%(임업용산지 12,107ha, 공익용산지 10,007ha)이며, 산지율 또한 높은 수준이다.

구체적으로 본 연구에서 활용한 임야의 가격정보는 실거래가 공개시스템 등을 통해 자체 확보한 자료를



Figure 1. Spatial location of Seoul and Gwangju, Gyeonggi-do

구축·활용하였다. 여기서, 거래가격은 정상거래인 경우에 한하여 동일 필지의 공시지가와 매칭하고, 현실 화율을 산출하여 총 2,129건을 최종 분석표본으로 실 증분석에 활용하였다. 이러한 가격정보에 기초하여 추가적인 정보는 산업입지정보시스템, 산지정보시스 템, 토지이음, 광주시청 홈페이지 등을 바탕으로 보완 하였으며, 입지특성의 경우는 필지마다 대상 지점 혹 은 경계까지의 직선거리를 계산하였다.

3.2. 변수의 정의

본 연구는 임야가격의 현실화와 관련된 관련 이 론 및 선행연구 등 문헌을 통해 면밀히 검토한 바를 참 조하여 임야의 개별성, 개발 가능성과 같은 요인을 종 합적으로 고려한 영향요인 규명을 위한 세부 변수를 설정하였다. 본 연구에서는 이러한 검토과정을 통해 임야가격의 현실화를 종속변수로 하여 지역특성,

Table 2. Variable definition

Group	Variable	Note	Unit
Dependent variable	LN(AR)	The LN of AR(=AV/SP) per m ² of forest land	%
Regional characteristics	Eup-Myeon	1=Eup or Myeon; 0=Dong	Dummy
	Ratio of residential area	Ratio of residential, commercial and industrial areas in the total area based on Eup, Myeon and Dong	%
	Development plan in progress	Number of development plans in progress within a radius of 1km from the land based on Eup, Myeon, and Dong	Number
Locational characteristics	Distance to the border of Seoul	The shortest straight distance to the border of Seoul	m
	Distance to City Hall	The shortest straight distance to Gwangju City Hall	m
	Distance to industrial complex	The shortest straight distance to industrial complex	m
	Distance to railway station	The shortest straight distance to railway station	m
	Distance to intercity bus stop	The shortest straight distance to intercity bus stop	m
	Distance to arterial road	The shortest straight distance to arterial road	m
Land use and regulatory characteristics	Distance to highway ramp	The shortest straight distance to highway ramp	m
	Planning management area	1=Planning management area	Dummy
	Production management area	1=Production management area	Dummy
	Conservation area for mountain	1=Conservation area for mountain	Dummy
	Conservation area for nature	1=Conservation area for nature	Dummy
Restricted development area	1=Restricted development area	Dummy	
Land characteristics	Land area	Area of forest land	m ²
	Square type	1=Square type	Dummy
	South facing	1=South facing	Dummy
	Land elevation	Elevation of forest land	m
	Land slope	Slope of forest land	Degree
	Land connected to the road	1=Land connected to the road	Dummy
Time characteristic	2nd quarter	1=2nd quarter	Dummy
	3rd quarter	1=3rd quarter	Dummy
	4th quarter	1=4th quarter	Dummy

입지특성, 이용규제특성, 토지특성, 시점특성을 대부분 류로 하는 설명변수를 정의하였다.

본 연구의 종속변수는 임야가격의 공시지가와 거래 가격을 통해 산출한 현실화율에 LN 변환하여 설정하였다. 여기서, 현실화율이 0 또는 음수를 가질 수 없어 오른쪽에 긴 양의 왜도(positive skewness) 분포를 가진다는 점을 고려하여 LN 변환한 값으로 분석에 활용하였다. 본 연구에서는 트랜스로그(translog) 모형을

사용함으로써 이분산성(heteroskedasticity) 문제를 해결하고자 하였다(Cameron and Trivedi 2022).

본 연구의 설명변수와 관련하여 첫째, 본 연구에서는 임야가격의 현실화율에 미치는 지역적 차이에 따라 상이하게 영향을 받을 수 있다는 점을 고려하여 지역특성의 하위 변수를 설정하고, 구체적인 상호연관성을 살펴보고자 하였다.

먼저, 대상 필지의 하위 행정구역상 위치에 따라 나

Table 3. Status and differences in assessment ratio by sub-region in Gwangju, Gyeonggi-do

Name	Mean	Freq	Name	Mean	Freq	Name	Mean	Freq						
Gyeongan-dong	72.60	5	Namjong-myeon			Maesan-ri	41.09	11						
Mok-dong	45.75	28				Geomcheon-ri	45.67	3	Munhyeong-ri	41.08	38			
Mokhyeon-dong	140.48	63				Gwiyeo-ri	24.50	319	Sinhyeon-ri	54.44	111			
Sam-dong	23.02	53				Geumsa-ri	23.13	24	Yangber-ri	52.23	30			
Songjeong-dong	65.11	36				Bunwon-ri	50.60	5	Chuja-ri	53.50	4			
Ssangryeong-dong	77.29	17				Samseong-ri	20.45	172	Chowol-eup					
Yeok-dong	11.00	2	Sucheong-ri	18.60	45	Neukhyeon-ri	17.67	6						
Jangji-dong	28.33	12	Namhansan-myeon			Daesanyong-ri	61.80	41						
Jik-dong	55.40	5				Geumbok-ri	11.33	6				Dopyeong-ri	20.75	16
Tanbeol-dong	79.00	9				Gwangjiwon-ri	112.50	2				Mugap-ri	28.57	30
Taejeon-dong	46.74	34				Buldang-ri	59.25	12				Sani-ri	58.25	4
Hoedeok-dong	61.00	28				Sanseong-ri	97.00	2				Seoha-ri	12.00	2
Gonjjam-eup						Sangbonche-ri	6.50	2				Seondong-ri	68.13	8
			Gungeop-ri	52.09	11	Sinwol-ri	24.00	1						
			Gonjjam-ri	49.75	12	Ssangdong-ri	39.00	1						
			Manseon-ri	44.00	28	Yongsu-ri	45.38	16						
Bonghyeon-ri	38.63	35	Docheok-myeon			Jiwol-ri	47.36	47						
Buhang-ri	37.08	24				Gugpyeong-ri	26.08	12				Hakdong-ri	21.18	39
Sam-ri	39.53	51				Nogok-ri	42.60	15	Toechon-myeon					
Samhap-ri	37.29	7				Doong-ri	72.67	6						
Suyang-ri	86.15	13				Bangdo-ri	68.06	16	Toma-ri	103.00	1			
Sindae-ri	42.75	4				Sanglim-ri	40.32	19	Dosu-ri	62.83	12			
Sinchon-ri	66.20	5	Yujeong-ri	164.64	14	Mussoo-ri	17.33	36						
Yeolmi-ri	32.17	58	Jinu-ri	68.78	45	Yeongdong-ri	79.86	44						
Ohyang-ri	67.80	5	Chugok-ri	20.47	62	O-ri	15.50	8						
Yousa-ri	96.76	17	Opo-eup			Usan-ri	71.52	31						
Yiseon-ri	44.00	3				Gosan-ri	37.89	19	Wondang-ri	59.55	38			
Jangsim-ri	35.50	8				Nungpyong-ri	54.11	28	Total	43.00	2,129			

타날 수 있는 임야가격의 현실화를 차이를 고려하여 동부의 필지를 기저변수로 하여 읍·면부의 필지를 더미변수화하였다. 하위 행정구역 구분에 따른 읍·면부는 동부와는 달리 대체로 비도시지역에 설정되는 행정구역이라는 점에서 토지수요가 작고, 개발압력 또한 상대적으로 낮은 편이다(이규태 외 2018; 김남현 외 2019). 이러한 이유에서 읍·면부에 위치한 임야의 필지는 지가변동률도 작아서 동부와는 다른 영향이 현실화율에도 미칠 것으로 예상된다. 이에 본 연구에

서는 하위 행정구역에 따른 현실화율의 차이를 통제하기 위해 읍·면부를 통제변수로 도입하였다. 또한, 대상 필지가 위치한 하위 행정구역을 기준으로 택지로서 건축행위가 가능한 용지의 비중이 임야가격의 형성에 직·간접적 파급효과를 미칠 수 있을 것이다. 이에 본 연구에서는 읍·면·동별 면적에서 용도지역상 주거지역, 상업지역, 공업지역의 면적비율을 산출하여 택지지역 면적비율로 설정하였다. 이러한 가치형성요인 중 지역적 요인에 의한 상이한 영향이 현실화

Table 4. Descriptive statistics

Group	Variable	Unit	Obs	Mean	SD	Min	Max
Dependent variable	LN(AR)	%	2,129	3.277	1.000	0.000	5.994
	AR	%	2,129	43.001	48.398	11	401
Regional characteristics	Eup-Myeon	Dummy	2,129	0.834	0.372	0	1
	Ratio of residential area	%	2,129	19.635	29.592	0.003	97.651
	Development plan in progress	Number	2,129	2.419	3.017	0	9
Locational characteristics	Distance to the border of Seoul	m	2,129	14,329.30	4,822.079	2,533	28,232
	Distance to City Hall	m	2,129	7,740.618	4,768.548	28	18,459
	Distance to industrial complex	m	2,129	7,790.447	4,557.584	158	25,603
	Distance to railway station	m	2,129	8,890.454	5,036.039	104	19,698
	Distance to intercity bus stop	m	2,129	6,641.419	3,058.323	441	12,061
	Distance to arterial road	m	2,129	5,976.749	2,765.952	218	11,631
	Distance to highway ramp	m	2,129	7,421.074	3,032.517	378	13,453
Land use and regulatory characteristics	Planning management area	Dummy	2,129	0.179	0.383	0	1
	Production management area	Dummy	2,129	0.044	0.204	0	1
	Conservation area for mountain	Dummy	2,129	0.722	0.448	0	1
	Conservation area for nature	Dummy	2,129	0.888	0.315	0	1
	Restricted development area	Dummy	2,129	0.319	0.466	0	1
Land characteristics	Land area	m ²	2,129	57,016.83	100,870.6	1	409,985
	Square type	Dummy	2,129	0.186	0.389	0	1
	South facing	Dummy	2,129	0.369	0.483	0	1
	Land elevation	m	2,129	240.770	106.863	100	400
	Land slope	Degree	2,129	26.524	10.505	10	40
	Land connected to the road	Dummy	2,129	0.450	0.498	0	1
Time characteristic	2nd quarter	Dummy	2,129	0.256	0.436	0	1
	3rd quarter	Dummy	2,129	0.229	0.420	0	1
	4th quarter	Dummy	2,129	0.112	0.316	0	1

울에 미치게 되는 결정구조를 면밀하게 살펴볼 수 있을 것으로 생각된다(구동회 2006; 이한영·김정훈 2013; 민웅기 2020).

다음으로 임야의 개발 가능성 측면에서 대상 필지 주변에서 진행 중인 개발사업이 현실화율의 결정에 상이한 영향을 미칠 수 있다(김학준·유주연 2018). 이러한 영향에 대한 검토를 위해 산업입지정보시스템 홈페이지와 구글 어스를 통해 지역 내 개발사업 유무에 대한 교차검증의 과정을 거쳐 본 연구에서는 하위 행정구역별을 기준으로 대상 필지의 반경 1km 이내에서 진행 중인 개발사업 수를 변수화하였다.

둘째, 본 연구에서는 임야가격의 현실화율도 입지 특성에 따라 그 수준이 상이하게 나타날 수 있다는 점을 고려하고자 관내·외 중심지 인접성, 교통접근성 등을 반영하는 연속형 변수를 설정하였다.

이러한 바를 살펴보기 위해 먼저, 관외 중심지 인접성과 관련하여 본 연구는 대상 필지에서 행정구역상 서울 경계까지의 직선거리를 측정하여 변수화하였다. 연구대상 지역인 경기 광주의 경우 광역중심지 기능을 수행하는 서울 인근지역이라는 점에서 물리적인 인접성 정도에 따라 지가수준은 차등화되고(이동운 2013), 그로 인해 현실화율 또한 영향을 받을 가능성이 높아서 변수로 도입하였다. 또한, 관내 중심지 인접성과 관련해서는 광주시청, 그리고 임야만의 개별성을 고려하여 산업단지까지의 직선거리를 각각 측정하여 변수로 설정하였다(김선주·권기욱 2013; 김미영 외 2020). 이러한 접근을 통해 관외 중심지 인접성뿐만 아니라 관내 중심지 인접성도 현실화율에 유의미한 영향요인이 될 수 있다는 것을 보여줄 수 있을 것으로 생각된다.

이외에 본 연구에서는 교통접근성과 관련된 변수를 도입하여 이동 용이성에 따른 현실화율의 차이를 살펴보고자 하였다. 이를 위해 본 연구는 광주시청 홈페이지를 통해 파악한 교통정보 등에 기반하여 대중교통과 관련하여 철도역, 광역버스 정류장까지의 직선

거리를 측정하여 변수로 도입하였으며, 차량과 관련해서는 간선도로, 고속도로 IC까지의 직선거리를 각각 설명변수로 설정하였다(김선주·권기욱 2013; 김미영 외 2020). 이를 통해 교통접근성에 따라 현실화율에서 나타나는 영향을 체계적으로 관찰하고자 하였다.

셋째, 본 연구에서 살펴보고자 하는 임야의 경우 법적·제도적 이용규제나 행위제한에 대한 구체적 내용을 검토할 필요성이 크다. 이에 본 연구는 이용규제특성으로 용도지역상 관리지역, 보전산지, 자연보전구역, 개발제한구역(greenbelt) 등에 해당하는 경우를 더미변수화하여 임야가격의 현실화율에 미치는 상이한 영향을 살펴보고자 하였다(김학준·유주연 2018). 여기서, 관리지역의 경우 건폐율 및 용적률의 최대한도가 가장 낮은 보전관리지역을 기저변수로 하여 계획관리지역과 생산관리지역을 세부 변수로 설정하였으며(구동회 2006; 이한영·김정훈 2013; 민웅기 2020), 이외에 변수는 토지이용 홈페이지를 통해 필지별 토지이용계획을 확인하고 설명변수로 정의하였다.

넷째, 임야는 개별적 요인으로 설명되는 면적, 형상, 향, 표고, 경사도, 도로접면 등에 의해 현실화율 수준이 상이하게 결정될 수 있다는 점에서 토지특성에 대한 변수를 고려하였다(서경규 2022). 이 가운데 표고와 경사도의 경우 임업정보 다드림 홈페이지를 통해 필지별로 관련 정보를 보완하였으며, 도로접면은 도로접합인 경우에 한하여 더미변수화하였다.

다섯째, 시점특성과 관련하여 본 연구의 시간적 범위가 1년이기는 하나, 거래가 이뤄진 시점에 따라 현실화율에 미치는 차이를 통제하고자 분기 단위의 시점더미변수를 도입하였다. 구체적으로 본 연구에서는 1분기를 기저변수로 하여 2분기, 3분기, 4분기를 통제 한 상황에서 현실화율의 결정에 미치는 요인을 살펴보고자 하였다.

이상에서 정의한 변수를 특성별로 정리하면 Table 2와 같고, 연구대상 지역인 경기 광주의 하위 행정구역별 현실화율의 평균과 빈도는 Table 3에 제시된 것

과 같다. 끝으로 본 연구의 분석표본에 대한 기초통계량은 Table 4와 같다.

4. 분석결과

본 연구는 토지시장에서 하나의 세분시장을 형성하

고 있는 임야를 대상으로 임야가격의 결정 메커니즘에서 나아가 현실화율에 대한 영향요인을 실증적으로 규명하고자 하였다. 이를 위해 본 연구에서는 현실화율의 영향요인으로 지역특성, 입지특성, 이용규제특성, 토지특성, 시점특성을 대분류로 하는 다중회귀분석을 하였다. 실증분석을 통해 도출된 회귀모형의 적

Table 5. Regression results

Group	Variable	Coef	SE	beta	t	P> t	VIF
Regional characteristics	Eup-Myeon	-0.30062***	0.063	-0.112	-4.764	0.000	2.295
	Ratio of residential area	0.00113**	0.001	0.034	1.999	0.046	1.168
	Development plan in progress	0.05619***	0.008	0.170	6.878	0.000	2.524
Locational characteristics	Distance to the border of Seoul	-0.00001**	0.000	-0.059	-3.691	0.000	1.044
	Distance to City Hall	-0.00001**	0.000	-0.057	-2.237	0.025	2.658
	Distance to industrial complex	-0.00001	0.000	-0.032	-1.157	0.247	3.250
	Distance to railway station	-0.00001***	0.000	-0.053	-3.200	0.001	1.128
	Distance to intercity bus stop	-0.00002**	0.000	-0.059	-2.081	0.038	3.343
	Distance to arterial road	-0.00002**	0.000	-0.056	-2.504	0.012	2.110
	Distance to highway ramp	-0.00001*	0.000	-0.037	-1.724	0.085	1.914
Land use and regulatory characteristics	Planning management area	0.22659***	0.084	0.046	2.683	0.007	1.238
	Production management area	0.10234**	0.048	0.039	2.123	0.034	1.419
	Conservation area for mountain	-0.13876***	0.046	-0.062	-3.042	0.002	1.734
	Conservation area for nature	-0.14437**	0.064	-0.046	-2.245	0.025	1.708
	Restricted development area	-0.17080***	0.059	-0.080	-2.912	0.004	3.110
Land characteristics	Land area	-4.45e-07**	0.000	-0.045	-2.061	0.039	1.975
	Square type	0.08085*	0.045	0.031	1.816	0.069	1.247
	South facing	0.08038**	0.033	0.039	2.461	0.014	1.033
	Land elevation	-0.00087***	0.000	-0.093	-3.692	0.000	2.652
	Land slope	-0.00818**	0.002	-0.086	-3.776	0.000	2.150
	Land connected to the road	0.14931***	0.034	0.074	4.342	0.000	1.217
Time characteristic	2nd quarter	-0.17715***	0.039	-0.077	-4.510	0.000	1.220
	3rd quarter	-0.12873**	0.041	-0.054	-3.106	0.002	1.262
	4th quarter	-0.24340**	0.053	-0.077	-4.610	0.000	1.155
	_cons	4.82198***	0.113		42.521	0.000	
Obs		2,129					
F		85.47***					
Adj. R-squared (R-squared)		0.4879 (0.4937)					
RMSE		0.7156					

Note: ***, **, and * indicate significance at the 1%, 5%, and 10% level, respectively.

합도를 살펴보면, F 값이 85.47로 나타나 1% 수준에서 통계적으로 유의적인 것으로 나타났으며, 모형의 설명력을 보여주는 수정된 R^2 는 48.79%로 나타나 본 연구의 실증모형이 임야가격의 현실화율을 어느 정도 설명하는 데에 큰 무리가 없는 것으로 판단된다. 또한, 다중공선성과 관련된 VIF의 최댓값은 3.343으로 나타나 독립변수간 상호의존성 문제는 없다는 것을 보여주고 있다. 이러한 검토과정을 통해 구체적인 분석결과를 해석하였으며, 그 내용은 다음과 같다.

첫째, 본 연구의 지역특성으로 대상 필지의 하위 행정구역상 위치가 동부인지 읍·면부인지 여부에 따라 현실화율에 유의적인 차이가 존재한다는 것을 보여준다. 구체적으로 기저변수인 동부 대비 읍·면부의 경우 1% 수준에서 현실화율이 유의적으로 낮게 분석되었다. 대체로 비도시지역인 읍·면부는 토지수요가 작기도 하고, 개발압력 측면도 동부에 비해 낮기 때문에 결과적으로 지가변동률도 작다(김남현 외 2019). 이러한 이유에서 임야의 필지가 위치한 하위 행정구역이 읍·면부인 경우 공시지가와 거래가격과의 격차가 존재할 수 있다는 것을 본 연구의 분석결과를 보여주고 있다. 또한, 개발압력과 관련된 택지지역 면적비율이 높을수록 5% 수준에서 현실화율이 유의적으로 높게 나타났다. 이러한 분석결과는 대상 필지가 위치한 읍·면·동내 택지로서 건축행위가 가능한 용지의 비중이 높은 경우 개발이나 투자를 희망하는 토지수요가 많아지고, 그로 인해 토지이용의 도시적 활용성이 증가하기 때문에 임야의 공시지가와 거래가격과의 격차가 작게 나타난 것으로 해석된다.

임야의 개발 가능성과 관련된 개발사업 수의 경우 1% 수준에서 현실화율이 유의적으로 높게 분석되었다. 개발사업의 진행에 따라 도로 등 기반시설이 확보·확충되고, 잠재적 입지여건의 향상으로 인해 주변 임야의 가치가 높아질 수 있다(김학준·유주연 2018). 이러한 이유에서 볼 때, 대상 필지 주변에서 진행되는 개발사업 수가 많을수록 공시지가의 조사·평가 혹은

조사·산정이 거래가격에 근접한 수준으로 형성될 수 있음을 본 연구의 분석결과는 보여준다.

둘째, 본 연구는 임야의 관내·외 중심지 인접성, 교통접근성 등의 입지특성이 현실화율 결정에 유의적인 상이한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 먼저, 관외 중심지 인접성을 설명하기 위한 서울 경계까지의 거리가 가까울수록 1% 수준에서 현실화율의 유의적인 상승요인으로 분석되었다. 또한, 관내 중심지 인접성과 관련해서는 시청까지의 거리가 가까울수록 5% 수준에서 현실화율이 유의적으로 높게 나타났다. 즉, 임야는 광역중심지로 대변되는 서울과의 거리, 그리고 관공서 등 핵심 인프라의 집중으로 지역내 최중심인 시청과의 거리 모두 인접할수록 토지의 잠재적 활용성이 증가하게 되고, 이 결과 공시지가와 거래가격과의 격차가 작게 나타난 것으로 해석된다. 이러한 본 연구의 분석결과를 통해 관내·외 중심지와와의 인접성이 뛰어들수록 임야가격의 현실화율이 높게 나타날 수 있고, 그 정도에 따라 지가와 유사한 구조로 현실화율 또한 차등화될 수 있음을 보여주고 있다.

다음으로 교통접근성에 대한 분석결과를 살펴보면, 대중교통 접근성으로 철도역, 광역버스 정류장으로서의 이동 용이성이 좋을수록 5% 이내 수준에서 현실화율이 유의적으로 높게 결정되는 것으로 나타났으며, 간선도로나 고속도로 IC 등 차량 접근성이 뛰어들수록 현실화율의 유의적인 상승요인으로 분석되었다. 특징적으로 표준화계수를 통해 보면, 고속도로 IC에 비해 철도역, 광역버스 정류장, 간선도로의 상대적 영향력이 더 큰 것으로 나타났다(김미영 외 2020). 이를 통해 대상 필지로부터 시종점의 연계, 즉 이동성 확보를 위한 접근성이 중요하다는 것을 검증한 것으로써 대중교통 접근성, 차량 접근성이 우수할수록 공시지가와 거래가격과의 격차가 작게 나타날 수 있음을 본 연구의 분석결과는 보여주고 있다.

셋째, 임야의 이용규제특성에 대한 분석결과를 살펴보면, 용도지역상 관리지역의 기저변수인 보전관리

지역에 비해 계획관리지역의 경우 1% 수준에서, 생산관리지역의 경우는 5% 수준에서 현실화율이 유의적으로 높게 나타났다. 회귀계수를 통해 보면, 생산관리지역에 비해 계획관리지역이 현실화율에 미치는 영향력이 더 크게 분석되었다. 관리지역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의거하여 도시·군관리계획으로 결정·고시된 지역으로서 관리지역에서 허용되는 건축물 용도·종류 및 규모 등은 조례를 통해 정하고 있으며, 건폐율 및 용적률의 최대한도를 기준으로 계획관리지역은 건폐율 40% 이하, 용적률 100%이고, 생산관리지역의 경우는 건폐율 20% 이하, 용적률 80% 이하이다. 이러한 차이에 의해 계획관리지역에서의 토지이용은 상대적 장점을 가질 수 있고, 결과적으로 공시지가와 거래가격과의 격차가 작게 나타날 수 있음을 보여주고 있다.

다음으로 기저변수인 준보전산지에 비해 보전산지인 경우 1% 수준에서 현실화율의 유의적인 하락요인으로 분석되었다. 「산지관리법」에 따른 보전산지는 지정 목적에 임업용산지와 공익용산지로 구분되며, 보전산지로 지정·고시되는 경우 국방·군사, 국토보전, 공용·공공용 등 시설을 설치하는 특별한 경우를 제외하고는 산지전용 또는 산지일시사용을 금지하고 있다. 이러한 이유에서 공시지가와 거래가격과의 격차가 존재할 수 있다는 것을 본 연구의 분석결과는 보여주고 있다. 자연보전권역의 경우도 5% 수준에서 현실화율이 유의적으로 낮게 나타났다. 「수도권정비계획법」에서 정하고 있는 특정목적의 개발사업이나 인구집중유발시설의 신설 또는 증설 허가가 제한되기 때문에 나타난 결과로 해석된다. 또한, 개발제한구역의 경우 1% 수준에서 현실화율의 유의적인 하락요인으로 분석되었다. 이는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 건축물의 신축·증축, 용도변경, 토지의 형질변경 및 토지분할 등의 행위가 제한되고 있어 공시지가와 거래가격과의 격차가 가장 크게 나타났다.

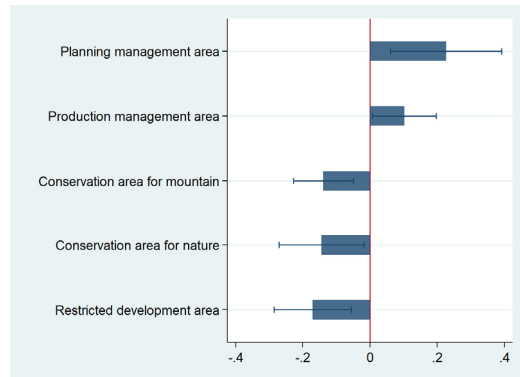


Figure 2. Coefficient values of variables for land use and regulatory characteristics

이러한 본 연구의 분석결과를 바탕으로 회귀계수의 크기를 비교하면, 개발제한구역이 현실화율에 미치는 영향력이 가장 크다는 것을 보여줌으로써 가격차이를 발생시키는 핵심 영향요인이자 우리나라의 도시계획 규제 중 가장 강력한 이용규제의 수단이라는 사실을 재확인하였다.

넷째, 개별적 요인인 토지특성과 관련하여 임야의 면적이 클수록 5% 수준에서 현실화율이 유의적으로 낮게 분석되었다. 이러한 분석결과는 광평수 임야의 경우 환가성이 현저히 낮고, 효율적인 토지이용이 어렵다는 점에서 공시지가와 거래가격과의 격차가 크게 나타난 것으로 해석된다. 이외에 대상 필지의 형상이 정형인 경우 현실화율이 유의적으로 높게 나타났으며, 향이 남향인 경우도 5% 수준에서 유의적으로 현실화율의 상승요인이 되는 것으로 분석되었다. 이러한 결과는 일반적인 토지에 영향을 미치는 가치형성 요인이 임야에도 동일하게 적용됨을 보여주는 것이라는데서 이 경우 임야의 공시지가와 거래가격과의 격차가 작게 나타난 것으로 생각된다. 또한, 표고와 경사도가 낮을수록, 대상 필지가 도로접합인 경우 모두 1% 수준에서 현실화율이 유의적으로 높게 나타났다. 다른 모든 조건이 동일하다고 해도 대상 필지의 표고, 경사도, 도로접합 등 개발 가능성 측면에서 유리하고,

잠재적 활용성이 증가하게 되는 경우 공시지가와 거래가격과의 격차가 작게 나타날 수 있음을 보여주고 있다.

다섯째, 시점통제를 위한 시점더미변수를 살펴보면, 기저변수인 1분기에 비해 나머지 분기의 변수 모두 현실화율이 유의적으로 낮게 나타났다.

5. 결론

본 연구는 미개발 토지인 임야를 대상으로 임야만의 개별성, 개발 가능성 측면에서의 인식 변화 등 종합적 요인이 유기적으로 관련성을 맺고 결합하여 임야 가격의 현실화율이 결정됨을 살펴보고, 그 영향요인을 실증적으로 규명하고자 하였다. 이에 본 연구에서는 2021년을 기준으로 서울 인근지역 중 산지면적이 많고 개발압력이 높은 대표적 지역인 경기 광주를 연구대상 지역으로 하여 자체 확보한 임야의 거래사례를 통해 총 2,129건의 임야가격 현실화율을 산출하고, 지역특성, 입지특성, 이용규제특성, 토지특성, 시점특성을 대분류로 하는 다중회귀분석을 수행하였다. 본 연구를 통해 나타난 주요 연구결과를 정리하면 다음과 같다.

첫째, 본 연구는 지역특성이 임야가격의 현실화율에 유의적인 상이한 영향을 미친다는 것을 보여주고 있다. 먼저, 대상 필지의 하위 행정구역상 위치와 관련하여 읍·면부의 경우 현실화율이 낮게 나타났으며, 택지지역 면적비율은 높을수록 개발이나 투자를 희망하는 토지수요 등 직·간접적 파급효과로 인해 현실화율의 상승요인이 된다는 것을 보여주고 있다. 또한, 개발 가능성과 관련하여 대상 필지 주변에서 진행 중인 개발사업 수가 많을수록 도로 등 기반시설의 확보·확충에 따른 잠재적 입지여건의 향상으로 인해 현실화율이 높게 나타났다. 이러한 본 연구의 분석결과는 대상 필지의 하위 행정구역상 위치, 택지지역 면적비율, 진행 중인 개발사업 수 등 지역특성에 따라 공시지가의

조사·평가 혹은 조사·산정이 거래가격에 근접한 수준으로 형성될 수 있고, 이 결과 거래가격과의 격차가 작게 나타날 수 있다는 것을 보여준다.

둘째, 본 연구는 대상 필지의 관내·외 중심지 인접성, 교통접근성 등의 입지특성이 현실화율 결정에 유의적인 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 구체적으로 관내·외 중심지 인접성과 관련된 서울 경계까지의 거리, 시청까지의 거리가 가까울수록 현실화율이 높게 나타났다. 임야는 광역중심지로 대변되는 서울과의 거리, 그리고 관공서 등 핵심 인프라의 집중으로 지역내 최중심인 시청과의 거리 모두 인접할수록 토지의 잠재적 활용성이 증가하기 때문에 공시지가와 거래가격과의 격차가 작게 나타나고, 그 정도에 따라 현실화율이 차등화될 수 있음을 보여주고 있다.

교통접근성과 관련해서는 대중교통 접근성으로 철도역, 광역버스 정류장으로서의 이동 용이성이 좋을수록, 간선도로나 고속도로 IC 등 차량 접근성이 뛰어날수록 현실화율의 상승요인으로 분석되었으며, 이들 변수의 상대적 영향력은 고속도로 IC에 비해 철도역, 광역버스 정류장, 간선도로가 더 크게 나타났다. 이러한 본 연구의 분석결과는 대상 필지로부터 시종점의 연계, 즉 이동성 확보를 위한 접근성이 중요하다는 것을 검증한 것으로써 대중교통 접근성, 차량 접근성이 우수할수록 공시지가와 거래가격과의 격차가 작게 나타날 수 있다는 것을 보여준다.

셋째, 본 연구는 임야의 이용규제특성으로 법적·제도적 이용규제나 행위제한에 따라 현실화율에 유의적인 차이가 존재한다는 것을 확인하였다. 분석결과에 의하면, 용도지역상 관리지역이라 할지라도 보전관리지역에 비해 계획관리지역, 생산관리지역의 현실화율이 높게 나타났으며, 그 영향력은 생산관리지역에 비해 계획관리지역이 더 큰 것으로 분석되었다. 관리지역에서 허용되는 건축물 용도·종류 및 규모 등 차이에 의해 계획관리지역에서의 토지이용은 상대적 장점에 기인하여 공시지가와 거래가격과의 격차가 작게 나타

날 수 있음을 본 연구의 분석결과는 보여주고 있다.

이외에 행위제한과 관련된 보전산지, 자연보전권역, 개발제한구역은 현실화율의 하락요인으로 분석되어 공시지가와 거래가격과의 격차가 존재하는 것으로 나타났다. 특히, 본 연구의 분석결과를 통해 개발제한구역이 현실화율에 미치는 영향력이 가장 크다는 것을 보여줌으로써 가격차이를 발생시키는 핵심 영향요인 이자 우리나라의 도시계획 규제 중 가장 강력한 이용 규제의 수단이라는 사실을 다시금 확인하였다.

넷째, 본 연구는 임야의 개별적 요인인 토지특성이 현실화율에 유의적인 영향요인으로 나타났다. 기본적인 면적이 클수록 현실화율이 낮게 분석되었다는 점에서 광평수 임야의 경우 환가성이 현저히 낮고, 효율적인 토지이용이 어려워 공시지가와 거래가격과의 격차가 존재할 수 있음을 보여준다. 가치형성요인 측면에서 대상 필지의 형상이 정형이고, 향이 남향인 경우 임야의 공시지가와 거래가격과의 격차가 작게 나타났다. 또한, 표고와 경사도가 낮을수록, 대상 필지가 도로접합인 경우 개발 가능성 측면에서 유리하고, 잠재적 활용성의 증가로 인해 공시지가와 거래가격과의 격차가 작게 나타날 수 있음을 본 연구의 분석결과는 보여준다.

이상에서 살펴본 바와 같이 본 연구는 임야의 공시지가가 거래가격 수준을 적절히 반영하지 못하는 즉, 현실화율이 타 용도 대비 낮다는 데에 문제의식을 갖고, 임야가격의 결정 메커니즘에 대한 연구와는 다른 새로운 시각으로의 접근을 바탕으로 임야가격의 현실화율 영향요인을 실증적으로 규명하였다. 특히, 본 연구에서는 기본적인 토지특성 이외에 대상 필지의 하위 행정구역상 위치나 택지지역 면적비율, 특히 진행중인 개발사업 수, 관내·외 중심지 인접성, 교통접근성, 이용규제특성 등의 요인을 원인변수로 하여 현실화율 결정에 미치는 인과관계를 살펴보았다는 데에 의의가 있는 것으로 생각된다. 이러한 연구결과를 통해 임야의 조사·평가 혹은 조사·산정에 있어 토지특

성에 대한 평가를 기본으로 하여 본 연구를 통해 나타난 임야만의 개별성, 개발 가능성 등을 요인화 할 수 있다면, 시장가치에 근접한 수준으로 현실화할 수 있을 것이다. 또한, 근원적인 측면에서 임야를 순수임야와 잠재적인 후보지로서의 임야로 구분하고 관련 세 항목에 대한 평가기준을 마련하는 방안도 적극 모색해 볼 필요가 있는 것으로 생각된다. 따라서 임야와 관련된 다차원적인 논의, 그리고 논의의 실효성 제고를 위한 연구용역 등을 바탕으로 공시지가의 신뢰성을 높여 결과적으로 가격 균형성 확보, 공평과세에 한 걸음 더 나아가기를 기대한다.

이러한 본 연구의 의미있는 연구결과에도 불구하고, 다음과 같은 한계를 가지고 있어 후속연구를 진행할 필요가 있다.

첫째, 본 연구는 자체 확보한 임야의 공시지가와 거래가격을 분석자료로 구축·활용하는 노력을 통해 연구를 진행하였다. 하지만 연구대상 지역을 경기 광주로 한정하고 있고, 2021년 기준 가격정보 등에 기초하고 있다는 점에서 시간적·공간적 범위에 대한 한계를 가질 수 있다. 토지시장에서 임야의 거래정보가 제한적이기도 하고, 개인정보 보호를 이유로 대상 필지의 구체적인 위치를 비공개하고 있어 분석자료 구축의 과정을 효율화하기 위해 연구대상 지역을 선정하고 연구를 진행할 수밖에 없었다. 이러한 점에서 연구결과와의 일반화를 위해 보다 다양한 지역을 대상으로 시계열적으로 접근하는 후속연구가 진행되기를 기대한다.

둘째, 임야가격의 현실화율과 관련된 심도 있는 선행연구가 부재한 상황에서 본 연구는 포괄적으로 현실화율 결정요인을 검토한 연구를 참조하여 설명변수를 도출할 수밖에 없었다. 이러한 점에서 임야를 대상으로 현실화율의 영향요인을 실증적으로 규명한다는 데에 연구의 의의를 가질 수 있는 것으로 생각되나, 엄밀한 관점에서 임야와 관련된 제반 요인을 포함한 연구라고 하기는 어려운 측면이 있다. 따라서 후속연구를 통해 본 연구에서 고려하지 못한 신규 요인을 포함

하여 보다 정교화된 연구모형을 설정할 필요가 있으며, 이를 통해 보다 전향적인 논의가 진행되어야 할 것으로 보인다.

- 주1. 표준지공시지가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 국토교통부 장관이 조사·평가하여 공시하는 적정가격인 표준지의 m²당 가격을 말하고, 개별공시지가는 표준지공시지가를 기준으로 시장·군수·구청장이 결정·공시하는 가격이다.
- 주2. 이와 같은 관심은 부동산 보유세액을 통해 엿볼 수도 있으나, 매년 늘어가는 공시가격 이의신청 건수를 통해서도 직·간접적인 확인이 가능하다. 2018년 1,290건(반영률 28.14%)에 불과했던 이의신청 건수가 2019년 28,735건(반영률 21.53%), 2020년 37,410건(반영률 2.45%)으로 3년 사이 꾸준히 증가하되, 최근에는 대폭 상승한 것을 볼 수 있다. 이러한 결과로서 현실화를 또한 큰 폭으로 상승하게 된다.
- 주3. 공시가격 로드맵이 수립된 후 공시지가가 급등한 측면을 무시할 수 없으나, 현실화율(2020년 65.5%→2021년 68.6%→2022년 71.6%)은 큰 폭의 상승을 하게 되고, 세 부담도 커지자 2022년 정부는 현실화율을 2020년 수준으로 되돌리기 위한 「공시가격 현실화 수정계획」을 발표한 바 있다(국토교통부 2022). 여기서, 공시가격이 급등한 만큼 법률이 아닌 시행령 규정 사항인 공정시장가액비율을 조절해 세 부담 급증을 막아야 한다는 지적도 있었다.
- 주4. 한국부동산원이 발표하는 임야의 지가지수를 살펴 보면, 전국(2020년 11월 95.5→2023년 7월 100.0)과 수도권(2020년 11월 94.3→2023년 7월 100.1) 모두 상승하는 추세를 보이고 있다.
- 주5. 수직적 형평성의 검증결과를 통해 불형평성을 역진적 불형평성과 누적적 불형평성이 존재하는 경우로 구분하고 있다.
- 주6. 참고로 경기 시·군별 보전산지 비율은 과천(98.9%)이 가장 높고, 평택(15.7%)이 가장 낮다.

참고문헌

References

경기연구원. 2020. 경기도 산지전용 정량적 기준 개선 방안.
 Gyeonggi Research Institute. 2020. *A Study on the Quantitative Standard Improvement of Forest Land Conversion in Gyeonggi-do.*
 고성수, 정진희. 2009. 실거래가를 이용한 토지 과세평

가 실증분석. 부동산학연구. 15(2):23-40.
 Koh SS, Jung JH. 2009. An Empirical Analysis on the Vertical Equity using the Sales Price in the Taxation of Land. *Journal of the Korea Real Estate Analysts Association.* 15(2):23-40.
 구동희. 2006. 공시지가 현실화율에 관한 연구. 국토지리학회지. 40(2):257-268.
 Koo DH. 2006. The Ratio of Assessed Values to Market Values of Land. *The Geographical Journal of Korea.* 40(2):257-268.
 국토교통부. 2019. 2020년 부동산 가격공시 및 공시가격 신뢰성 제고 방안.
 MOLIT. 2019. *Improving the Reliability of the Officially Assessed Real Estate Price in 2020.*
 국토교통부. 2020. 부동산 공시가격 현실화 계획.
 MOLIT. 2020. *Realization Plan for Officially Assessed Real Estate Price.*
 국토교통부. 2022. 공시가격 현실화 수정계획.
 MOLIT. 2022. *Realization Revision Plan for Officially Assessed Real Estate Price.*
 김남현, 안수혜, 이규태. 2019. 개발계획이 주변지역 지가에 미치는 영향: 평택시 거래사례를 중심으로. 부동산·도시연구. 11(2):87-104.
 Kim NH, An SH, Lee KT. 2019. The Effects of Development Plan on Land Prices in Surrounding Areas: Focused on the Sales Price in Pyeongtaek. *Review of Real Estate and Urban Studies.* 11(2):87-104.
 김미영, 김남현, 이규태, 신종철. 2020. 임야가격의 결정요인에 관한 연구: 수도권 지역을 중심으로. 주거환경. 18(1):35-48.
 Kim MY, Kim NH, Lee KT, Shin JC. 2020. A Study on the Price Determinants of Forest Land. *Journal of The Residential Environment Institute of Korea.* 18(1):35-48.

- 김선주, 권기욱. 2013. 개별공시지가 현실화를 결정요인에 관한 연구. *한국지적정보학회지*. 15(2):149-162.
- Kim, SJ, Kwon KW. 2013. A Study on Determinant Factors for the Realization Rate of Publicly Notified Individual Land Price. *Journal of the Korean Cadastre Information Association*. 15(2):149-162.
- 김학준, 유주연. 2018. 서울시 강남·강북권 6개구 임야 거래가격과 공시지가 적정성에 영향을 미치는 요인. *부동산연구*. 28(4):63-73.
- Kim HJ, Yoo JY. 2018. Factors Affecting the Appropriateness of Forest Land Transaction Price and Officially Assessed Land Price in Six Districts in Southern and Northern Parts of Han River in Seoul. *Korea Real Estate Review*. 28(4):63-73.
- 김형준, 전규안, 노희천. 2017. 토지 및 주택의 과표 현실화율에 대한 요인분석. *세무학연구*. 34(3):287-308.
- Kim HJ, Jeon KA, Roh HC. 2017. Study on Factors for Assessment Ratio of Real Estate. *Korean Journal of Taxation Research*. 34(3):287-308.
- 민웅기. 2020. 일원변량분석을 이용한 개별공시지가 현실화를 결정요인에 관한 연구: 전주시 완산구 사례를 중심으로. *지적과 국토정보*. 50(1):87-105.
- Min WK. 2020. A Study on Determinants of Realization Rate of Publicly Notified Individual Land Price Using One-Way ANOVA: Focused on Case of Wansan-gu, Jeonju-si. *Journal of Cadastre & Land InformatiX*. 50(1):87-105.
- 서경규. 2022. 감정평가론. 교육과학사.
- Seo KK. 2022. *Appraisal Theory*. Kyoyookbook.
- 안정근. 2005. 과세대량평가시 비율연구의 방법과 각종 평가성능지표에 대한 고찰. *부동산학연구*. 11(1):1-16.
- Ahn JK. 2005. The Assessment Ratio Study and Appraisal Performance in Mass Appraisal System. *Journal of the Korea Real Estate Analysts Association*. 11(1):1-16.
- 오이균. 2018. 공간정보를 활용한 산림 변화 시공간분석: 황성과 원주를 사례로. *지적과 국토정보*. 48(2):21-30.
- Oh YK. 2018. Spatio-temporal Analysis of Forest Change using Spatial Information: A Case Study of Heongseong and Wonju. *Journal of Cadastre & Land InformatiX*. 48(2):21-30.
- 원석환, 황철수. 2017. 교통 접근성 변동에 따른 도시 토지이용 변화에 관한 연구. *지적과 국토정보*. 47(1):127-142.
- Won SH, Hwang CS. 2017. A Study on the Change of Urban Land Use According to the Change of Transportation Accessibility. *Journal of Cadastre & Land InformatiX*. 47(1):127-142.
- 유선종, 이주희, 정희남. 2014. 실거래가를 활용한 개별공시지가의 형평성 분석 연구. *주거환경*. 12(3):39-56.
- Yoo SJ, Lee JH, Jung HM. 2014. Analysis on the Equity of Publicly Announced Individual Land Price by Comparing Sales Price. *Journal of The Residential Environment Institute of Korea*. 12(3):39-56.
- 이규태, 김은지, 서경규. 2016. 과세평가의 형평성을 고려한 보유세의 변화 분석: 대구광역시 아파트를 중심으로. *부동산학보*. (66):31-45.
- Lee KT, Kim EJ, Seo KK. 2016. Analysis of Changes in Property Tax Based on the Equity of Assessment Ratio on the Officially Announced Multi-family Housing Price: Focused on Apartment House in Daegu. *Korea Real Estate*

- Academy Review*. (66):31-45.
- 이규태, 배상영, 이상엽. 2018. 대형 복합쇼핑몰 개발이 지가에 미치는 영향에 관한 연구: 스타필드 하남을 중심으로. *GRI연구논총*. 20(2):53-78.
- Lee KT, Bae SY, Lee SY, 2018. A Study on the Influence of Large Complex Shopping Mall Development on Neighboring Land Price. *GRI REVIEW*. 20(2):53-78.
- 이동윤. 2013. 임야의 표준지공시지가와 시세 형성요인 연구: 통합창원시를 대상으로. 박사학위논문. 대구대학교.
- Lee DY. 2013. A Study on Officially Announced Forest Land Price and Price Determinants [dissertation]. Daegu University.
- 이용범. 1998. 임지의 가격형성요인에 관한 연구. *부동산학연구*. 4:57-71.
- Lee YB. 1998. A Study on the Price Determinants of Forest Land. *Journal of the Korea Real Estate Analysts Association*. 4:57-71.
- 이준구, 조명환. 2016. 재정학. 문우사.
- Lee JG, Cho MH. 2016. *Public Economics*. Munwosa.
- 이한영, 김정훈. 2013. 농촌지역에서 공시지가와 실거래가격 차이에 영향을 주는 요인분석: 경상북도 청도군을 중심으로. *한국행정논집*. 25(4):1,145-1,159.
- Lee HY, Kim JH. 2013. A Study on the Factors Affecting the Differences between Public Land Price and Market Price: Focused on Cheongdo-gun in Gyeongsangbuk-do. *Korean Public Administration Quarterly*. 25(4):1,145-1,159.
- 조주현. 2010. 부동산학원론. 건국대학교출판부.
- Cho JH. 2010. *Principles of Real Estate*. Konkuk University Press.
- 지종덕. 2015. 지적의 이해. 기문당.
- Ji JD. 2015. *Understanding of Cadastre*. Kimundang.
- 홍원철, 서순탁. 2011. 부동산 실거래 신고가격을 통한 공시가격의 적정성 분석: 서울시 강동구를 중심으로. *부동산연구*. 21(1):155-169.
- Hong WC, Suh ST. 2011. An Analysis of Reasonableness of Officially Announced Price of Real Estate Based on Real Transaction Prices: The Case of Gangdong-gu in Seoul. *Korea Real Estate Review*. 21(1):155-169.
- Bell EJ. 1984. Administrative Inequity and Property Assessment: The Case for the Traditional Approach. *Property Tax Journal*. 3(2):123-131.
- Cameron A, Trivedi P. 2022. *Microeconometrics using Stata, Second Edition*. Stata Press.
- Cheng PL. 1974. Property Taxation Assessment Performance and Its Measurement. *Public Finance*. 29(3):268-284.
- Clapp JM. 1990. A New Test for Equitable Real Estate Tax Assessment. *Journal of Real Estate Finance and Economics*. 3(3):233-249.
- IAAO. 1978. *Improving Real Property Assessment: A Reference Manual*. The Association Research and Education Association.
- Kochin LA, Parks RW. 1982. Vertical Equity in Real Estate Assessment: A Fair Appraisal. *Economic Inquiry*. 20:511-531.
- Paglin M, Fogarty M. 1972. Equity and the Property Tax: A New Conceptual Focus. *National Tax Journal*. 25(4):557-565.
- Sunderman MA, Birch JW, Cannaday RE, Hamilton TW. 1990. Testing for Vertical Inequity in Property Tax Systems. *Journal of Real Estate Research*. 5(3):319-334.
- 광주시청. 2023. [인터넷]. [www.gjcity.go.kr]. 2023

- 년 3월 10일 검색.
 Gwangju City Hall. 2023. [Internet]. [www.gjcity.go.kr]. Last accessed 10 March 2023.
 구글 어스. 2022. [인터넷]. [earth.google.com/web]. 2022년 10월 6일 검색.
 Google Earth. 2022. [Internet]. [earth.google.com/web]. Last accessed 6 October 2022.
 국가법령정보센터. 2023. [인터넷]. [www.law.go.kr]. 2023년 3월 15일 검색.
 National Law Information Service. 2023. [Internet]. [www.law.go.kr]. Last accessed 15 March 2023.
 부동산통계정보시스템. 2023. [인터넷]. [www.reb.or.kr/r-one]. 2023년 8월 30일 검색.
 Real Estate Statistics Information System. 2023. [Internet]. [www.reb.or.kr/r-one]. Last accessed 30 August 2023.
 산업입지정보시스템. 2022. [인터넷]. [www.industryland.or.kr]. 2022년 10월 5일 검색.
 Industrial Land Information System. 2022. [Internet]. [www.industryland.or.kr]. Last accessed 5 October 2022.
 산지정보시스템. 2023. [인터넷]. [www.forest.go.kr]. 2023년 3월 1일 검색.
 Forest Land Information System. 2023. [Internet]. [www.forest.go.kr]. Last accessed 1 March 2023.
 실거래가 공개시스템. 2022. [인터넷]. [rt.molit.go.kr]. 2022년 10월 1일 검색.
 Transaction Price Open System. 2022. [Internet]. [rt.molit.go.kr]. Last accessed 1 October 2022.
 임업정보 다드림. 2022. [인터넷]. [gis.kofpi.or.kr]. 2022년 10월 5일 검색.
 Forest Information Service System. 2022. [Internet]. [gis.kofpi.or.kr]. Last accessed 5 October 2022.
 토지이음. 2023. [인터넷]. [www.eum.go.kr]. 2023년 3월 15일 검색.
 Land Use Regulation Information System. 2023. [Internet]. [www.eum.go.kr]. Last accessed 15 March 2023.
 2023년 10월 02일 원고접수(Received)
 2023년 10월 26일 1차심사(1st Reviewed)
 2023년 11월 10일 2차심사(2st Reviewed)
 2023년 11월 29일 게재확정(Accepted)

초 록

본 연구는 경기 광주의 임야 총 2,129건의 거래사례를 바탕으로 현실화율의 영향요인을 규명하였다. 다중회귀분석을 통해 나타난 본 연구의 주요 연구결과는 다음과 같다.

첫째, 본 연구는 지역특성이 임야가격의 현실화율에 유의적인 상이한 영향을 미친다는 것을 보여주고 있다. 구체적으로 대상 필지의 하위 행정구역상 위치, 택지지역 면적비율에 따라 현실화율에 유의적인 차이가 존재했으며, 진행 중인 개발사업 수가 많을수록 공시지가가 거래가격에 근접한 수준으로 형성될 가능성이 높게 나타났다. 둘째, 본 연구는 관내·외 중심지 인접성, 교통접근성 등의 입지특성이 현실화율 결정에 유의적인 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 셋째, 본 연구는 임야의 이용규제특성으로 용도지역상 관리지역, 보전산지, 자연보전권역, 개발제한구역 등의 법적·제도적 이용규제나 행위제한에 따라 현실화율에 유의적인 차이가 존재한다는 것을 확인하였다. 넷째, 본 연구는 임야의 개별적 요인인 토지특성이 현실화율에 유의적인 영향요인으로 나타났다.

주요어 : 임야, 공시지가, 거래가격, 현실화율, 가격차이