고배당
고금리

배당주 투자 전략 – 리츠

Research Center | 2026.05

Daishin 증권

[Summary] 리츠 배당 유니버스

종 목	개요
LOTTE REIT	**롯데리츠: 호텔 편입이 열어가는 배당 성장** ▪ 롯데리츠는 2019년 10월 상장한 리츠로, 롯데쇼핑 및 롯데물산이 스폰서 역할 담당. 현재 리테일, 호텔, 물류센터 등 AUM 3.2조 원 규모의 17개 자산 보유 ▪ 신규 편입한 호텔 자산은 매출 연동 임대료 구조로 호텔 실적 개선이 리츠 임대수익 증가로 직결. 향후 추가 임대료 상승 가능성 유효 ▪ 결산월은 6, 12월로 반기 배당을 실시하며, 2026년 예상 연간 DPS는 271원, 배당수익률은 6.4%
신한알파리츠 Shinhan Alpha REIT	**신한알파리츠: 명실상부 국내 대표 오피스 리츠** ▪ 신한알파리츠는 판교 소재 그레이츠 판교를 기초자산으로 2018년 8월 상장한 오피스 리츠. 현재 주요 권역 소재 AUM 3.6조 원 규모의 12개의 오피스 보유 ▪ 자산 평균 임대율 98%로 안정적인 임대차 구조 유지. '26~28년 포트폴리오 면적의 59%에 대한 임대차 만기가 도래함에 따라 상당한 임대료 상승 여력 내재 ▪ 결산월은 3, 9월로 반기 배당을 실시하며, 2026년 예상 연간 DPS는 366원, 배당수익률은 6.4%
Realty Income	**리얼티인컴(O): 미국 대표 월배당 넷리스 리츠** ▪ 리얼티인컴은 임차인이 임대료 외 세금·보험·유지보수비를 부담하는 넷리스(Net lease) 리츠로, 임대인의 비용 부담이 낮고 현금흐름 예측 가능성이 높음 ▪ 편의점·약국·마트 등 생활밀착형 리테일 자산을 중심으로 포트폴리오를 구성, 우량 임차인과의 장기계약 기반으로 임대수입 및 배당 안정성이 우수 ▪ 배당주기는 매월, 2026F 예상 연간 DPS는 3.3달러, 배당수익률 5.3%
SIMON	**사이먼 프로퍼티 그룹(SPG): 쇼핑몰 성장과 함께 배당 매력 부각** ▪ 사이먼 프로퍼티 그룹은 미국내 프리미엄 쇼핑몰·아울렛을 보유한 대표 리테일 리츠로 우량 입지와 높은 집객력을 기반으로 안정적인 임대수입을 창출 ▪ Class A 쇼핑몰 중심 포트폴리오와 견조한 임차수요를 바탕으로 팬데믹 이후 실적과 배당을 회복, 4~5%대 배당수익률을 제공하는 인컴형 리츠 ▪ 배당주기는 분기, 2026F 예상 연간 DPS는 9.0달러, 배당수익률 4.4%
JRE INVESTMENT CORPORATION	**재팬 리얼에스테이트(8952): 배당의 하방이 탄탄한 오피스 리츠** ▪ 재팬 리얼에스테이트는 2001년 상장한 일본 대표 오피스 리츠로, 도쿄 주요 5구 비중이 68.1%에 달하는 핵심 입지 중심 포트폴리오를 보유 ▪ 특정 임차인 의존도가 낮은 멀티테넌트 구조와 고르게 분포된 임대차 만기로 경기 변동 대응력이 높고, 오피스 임대료 회복기 수혜 기대 ▪ 결산월은 3, 9월로 반기배당을 실시. 2026F 예상 연간 DPS는 5,097엔, 배당수익률 4.3%

리츠 배당 유니버스

구분	티커	종목명	주가 (원)	배당 '26(%)	DPS '26(원)	결산월	시가총액 (십억원)	기초자산	스폰서	배당소득 분리과세 해당여부
국내	A395400	SK리츠	6,370	4.1	264	3, 6, 9, 12월	1,917.5	오피스/주유소/인프라	㈜SK	○
	A330590	롯데리츠	4,210	6.4	271	6, 12월	1,216.6	리테일/호텔/물류	롯데쇼핑/롯데물산	○
	A365550	ESR켄달스퀘어리츠	4,420	6.2	276	5, 11월	1,087.7	물류센터	ESR켄달스퀘어	○
	A451800	한화리츠	5,700	4.7	270	4, 10월	1,023.7	오피스	한화 계열사	○
	A293940	신한알파리츠	5,760	6.4	366	3, 9월	696.6	오피스	-	○
	A448730	삼성FN리츠	5,930	4.7	276	1, 4, 7, 10월	539.9	오피스	삼성 금융계열사	○

구분	티커	종목명	섹터	주가 (달러)	시가총액 (십억달러)	배당 '26(%)	DPS '26(달러)	배당주기
미국	EQIX	이퀴닉스	데이터센터	1,072.1	105.7	1.9	20.5	분기
	DLR	디지털 리얼티	데이터센터	195.3	68.6	2.5	4.9	분기
	WELL	웰타워	헬스케어	214.6	151.5	1.4	3.1	분기
	PLD	프로로지스	물류	144.1	134.3	3.0	4.3	분기
	SPG	사이먼 프로퍼티 그룹	리테일	202.1	65.7	4.4	9.0	분기
	O	리얼티인컴	리테일	61.9	57.7	5.3	3.3	월
	AMT	아메리칸 타워	인프라	176.5	82.2	4.1	7.2	분기
	INVH	인비테이션 홈즈	주거	28.7	17.1	4.2	1.2	분기

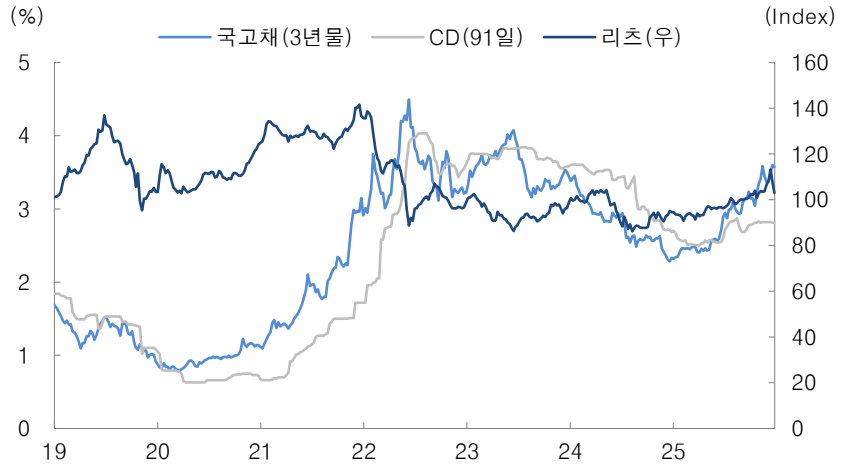
구분	티커	종목명	섹터	주가 (엔)	시가총액 (십억엔)	배당 '26(%)	DPS '26(엔)	결산월
일본	8951	닛폰빌딩펀드	오피스	128,800	1135.4	3.4	4,425	6,12월
	8952	재펜 리얼에스테이트	오피스	116,400	847.8	4.3	5,097	3,9월
	3234	모리 힐스리츠	오피스	131,700	248.4	4.6	6,200	1,7월
	3226	미쓰이부동산 어코모데이션	주거	130,900	329.5	3.6	4,781	2,8월
	3282	컴포리아 레지덴셜	주거	109,000	254.2	3.8	4,163	1,7월

주1 : 국내 상장리츠 배당소득은 투자금액 5,000만 원 한도 내에서 3년 이상 보유 시 9.9% 분리과세 적용. 증권사를 통한 분리과세 신청 필요
주2: 미국, 일본 리츠 DPS는 각각 Refinitiv 추정치, 회사 가이던스 기준
기준일: 26.05.08, 자료: Quantiwise, Refinitiv, 대신증권 Research Center

국내 리츠 주가 및 주간 수익률

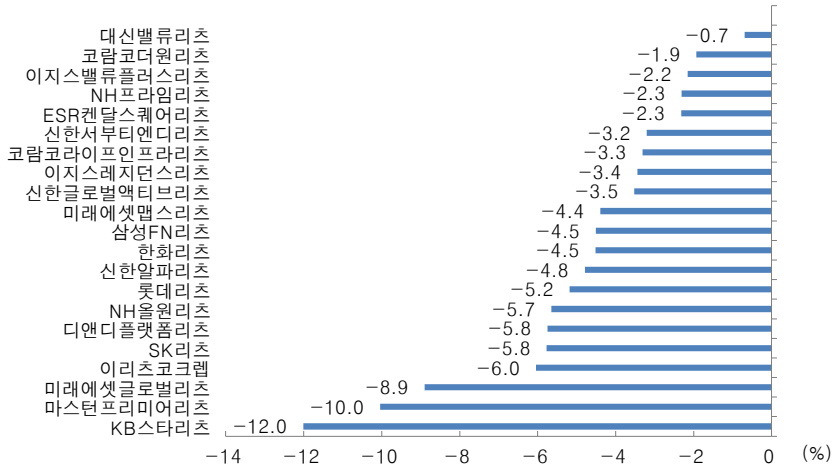
지난주 국내 리츠는 시가총액 가중평균 지수 기준 -4.4% 하락
제이알글로벌리츠 기업회생 절차 신청에 따른 상장 리츠 전반에 대한 투자 심리 악화

국내 리츠 주가 및 시장 금리 추이



자료: Quantiwise, 대신증권 Research Center

국내 리츠 종목별 주간 수익률



자료: Quantiwise, 대신증권 Research Center

국내 리츠 배당 유니버스 2026년 예상 DPS

종목명 (티커)	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
SK리츠 (A395400)			66원			66원			66원			66원
롯데리츠 (A330590)						134원						137원
한화리츠 (A451800)				135원						135원		
ESR켄달스퀘어리츠 (A365550)					139원						139원	
신한알파리츠 (A293940)			182원						184원			
삼성FN리츠 (A448730)	69원			69원			69원			69원		

자료: Quantiwise, 대신증권 Research Center

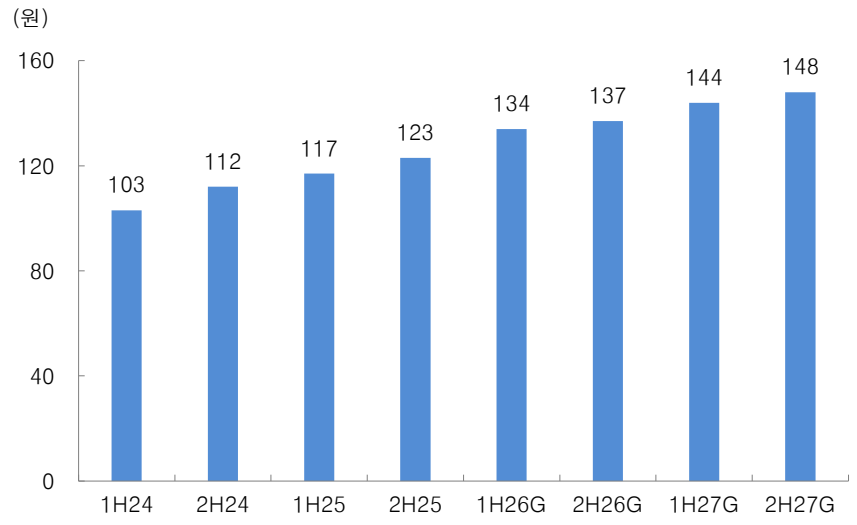
롯데리츠(330590)

호텔 실적 개선이 임대수익 증가로 직결. 2028년 예상 DPS 300원+a으로 배당 성장 지속

- 롯데리츠는 2019년 10월 상장한 리츠로, 롯데쇼핑 및 롯데물산이 스폰서 역할 담당. 현재 리테일, 호텔, 물류센터 등 AUM 3.2조 원 규모의 17개 자산 보유
- 신규 편입한 호텔 자산은 매출 연동 임대료 구조로 호텔 실적 개선이 리츠 임대수익 증가로 직결. 향후 추가 임대료 상승 가능성 유효
- 결산월은 6, 12월로 반기 배당을 실시하며, 2026년 예상 연간 DPS는 271원, 배당수익률은 6.4%

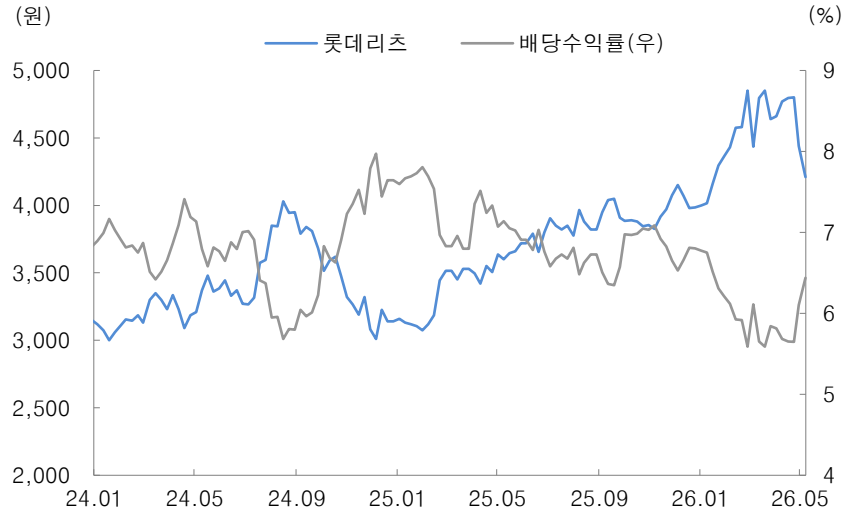
주가 (원)	배당 26(%)	DPS 26(원)	결산월	시가총액 (십억원	기초자산	스폰서	배당소득분리 과세해당여부
4,210	6.4	271	6, 12월	1,216.6	리테일/호텔/물류	롯데쇼핑/롯데물산	○

롯데리츠 DPS 및 예상 DPS 추이



자료: 롯데리츠, 대신증권 Research Center

롯데리츠 주가 및 배당수익률 추이



자료: Quantiwise, 대신증권 Research Center

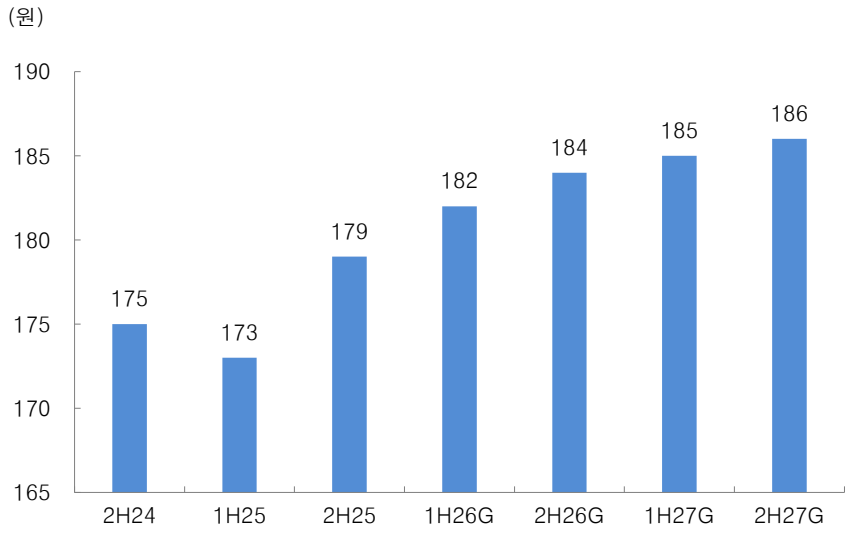
신한알파리츠(293940)

임대차 신규 및 재계약 효과 반영으로 임대수익 레벨업 본격화

- 신한알파리츠는 판교 소재 그레이츠 판교를 기초자산으로 2018년 8월 상장한 오피스 리츠. 현재 주요 권역 소재 AUM 3.6조 원 규모의 12개의 오피스 보유
- 자산 평균 임대율 98%로 안정적인 임대차 구조 유지. '26~28년 포트폴리오 면적의 59%에 대한 임대차 만기가 도래함에 따라 상당한 임대료 상승 여력 내재
- 결산월은 3, 9월로 반기 배당을 실시하며, 2026년 예상 연간 DPS는 366원, 배당수익률은 6.4%

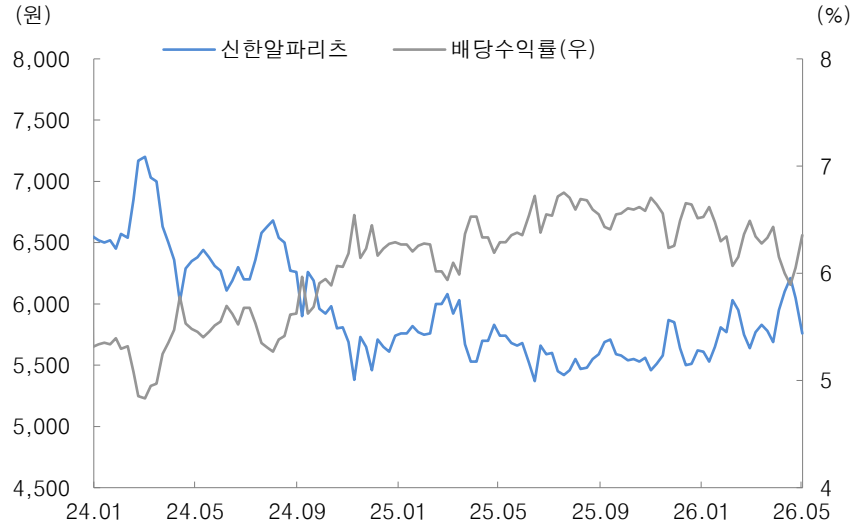
주가 (원)	배당 26(%)	DPS 26(원)	결산월	시가총액 (십억원	기초자산	스폰서	배당소득분리 과세해당여부
5,760	6.4	366	3, 9월	696.6	오피스	-	○

신한알파리츠 DPS 및 예상 DPS 추이



자료: 신한알파리츠, 대신증권 Research Center

신한알파리츠 주가 및 배당수익률 추이



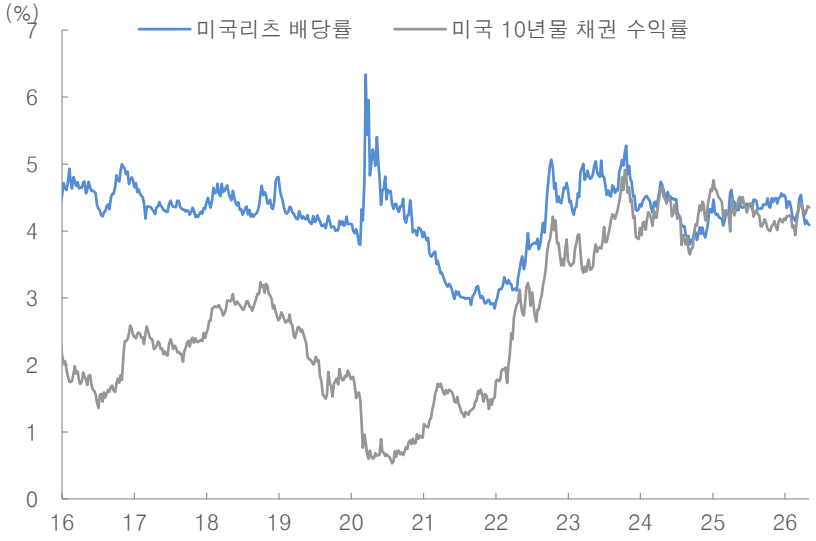
자료: Quantiwise, 대신증권 Research Center

미국 리츠 주간 배당성과

리츠 배당수익률 상승, 수급 소외 속 실적이 배당 안정성 방어

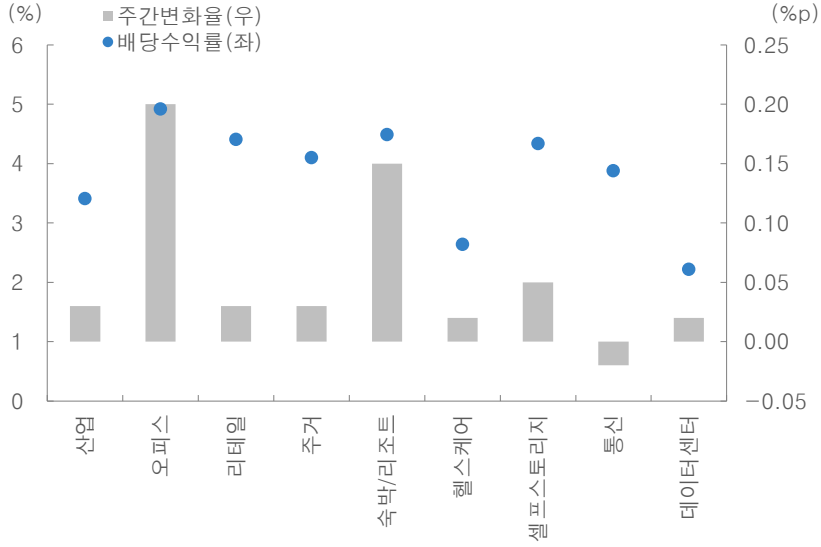
- 5/8, 미국 리츠 평균 배당수익률 4.1% vs 10년물 국채 금리 수익률 4.4%
- 섹터별 배당수익률은 오피스 4.9%, 주거 4.1%, 리테일 4.4%, 숙박/리조트 4.5%, 통신 3.9%, 물류 3.4%, 헬스케어 2.6%, 데이터센터 2.2% 기록
- 대부분 섹터의 배당수익률은 상승했으나, 금리 4%대 중반 부담과 AI·반도체 중심의 성장주 선호로 리츠 수급이 소외되며 가격 조정에 따라 yield가 높아진 영향
- 반면 실적 측면에서는 70개 이상 리츠가 발표를 마쳤고 절반가량이 연간 FFO 가이던스를 상향하는 등 배당 안정성을 뒷받침하는 흐름이 확인

미국 리츠 배당수익률 vs 10년물 금리



자료: Bloomberg, 대신증권 Research Center

미국 리츠 섹터별 배당수익률 주간변화



자료: Nareit, 대신증권 Research Center

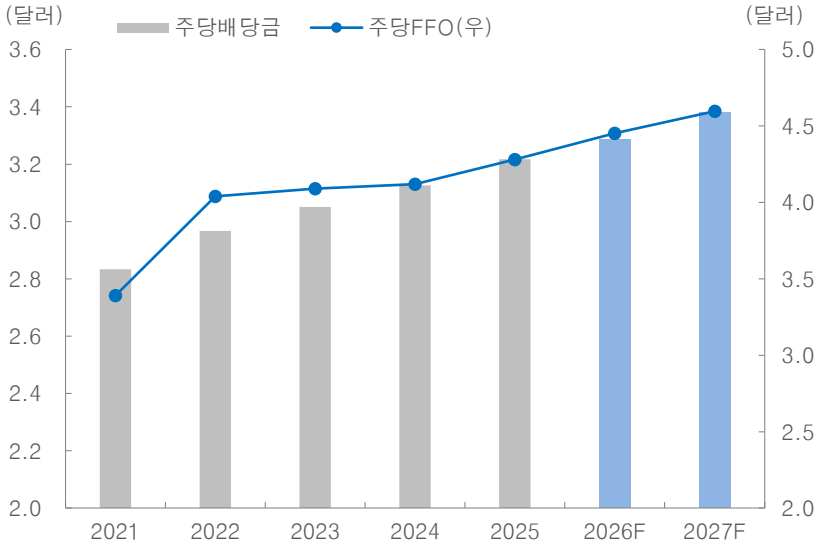
리얼티인컴(O)

미국 대표 월배당 넷리스 리츠

- 리얼티인컴은 임차인이 임대료 외 세금·보험·유지보수비를 부담하는 넷리스(Net lease) 리츠로, 임대인의 비용 부담이 낮고 현금흐름 예측 가능성이 높음
- 편의점·약국·마트 등 생활밀착형 리테일 자산을 중심으로 포트폴리오를 구성, 우량 임차인과의 장기계약 기반으로 임대수입 및 배당 안정성이 우수
- 배당주기는 매월, 2026F 예상 연간 DPS는 3.3달러, 배당수익률 5.2%

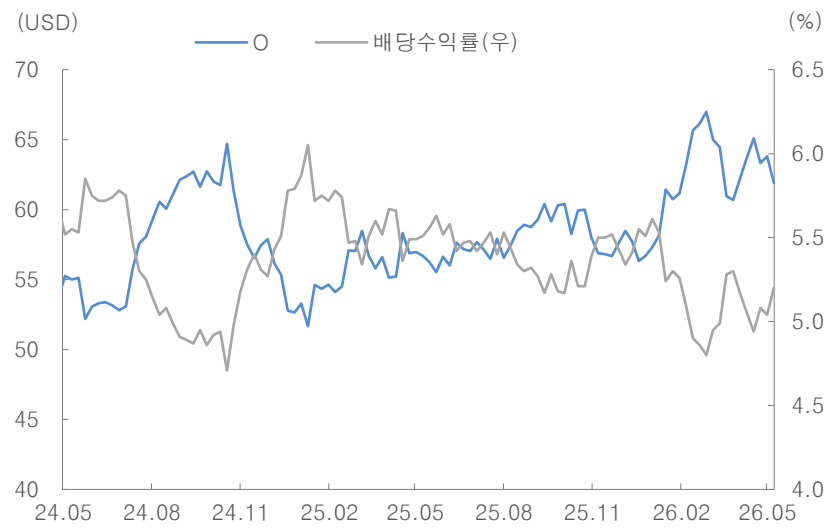
주가 (달러)	배당 26(%)	FFO배당성향 26(%)	DPS 26(달러)	시가총액 (십억달러)	P/FFO 12MF(배)	배당주기 -
61.9	5.3	74.5	3.3	57.7	14.0	월

주당 FFO 및 DPS 전망



주: 전망치는 Refinitiv 컨센서스 기준
자료: Realty Income, Bloomberg, 대신증권 Research Center

주가 및 배당수익률



자료: Quantiwise, 대신증권 Research Center

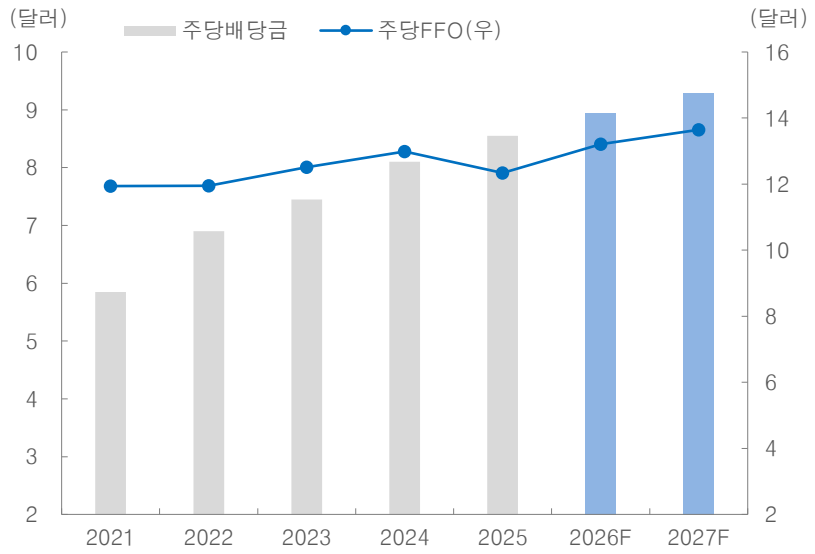
사이먼 프로퍼티 그룹(SPG)

쇼핑몰 성장과 함께 배당 매력 부각

- 사이먼 프로퍼티 그룹은 미국내 프리미엄 쇼핑몰·아울렛을 보유한 대표 리테일 리츠로 우량 입지와 높은 집객력을 기반으로 안정적인 임대수입을 창출
- Class A 쇼핑몰 중심 포트폴리오와 견조한 임차수요를 바탕으로 팬데믹 이후 실적과 배당을 회복, 4~5%대 배당수익률을 제공하는 인컴형 리츠
- 배당주기는 분기, 2026F 예상 연간 DPS는 9.0달러, 배당수익률 4.4%

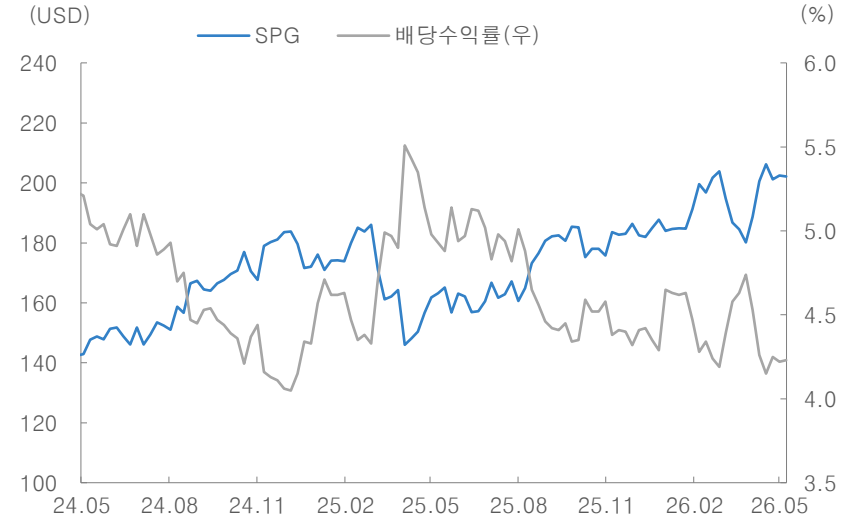
주가 (달러)	배당 26(%)	FFO배당성향 26(%)	DPS 26(달러)	시가총액 (십억달러)	P/FFO 12MF(배)	배당주기 -
202.1	4.4	67.1	9.0	65.7	15.3	분기

주당 FFO 및 DPS 전망



주: 전망치는 Refinitiv 컨센서스 기준
자료: Simon Property Group, Bloomberg, 대신증권 Research Center

주가 및 배당수익률



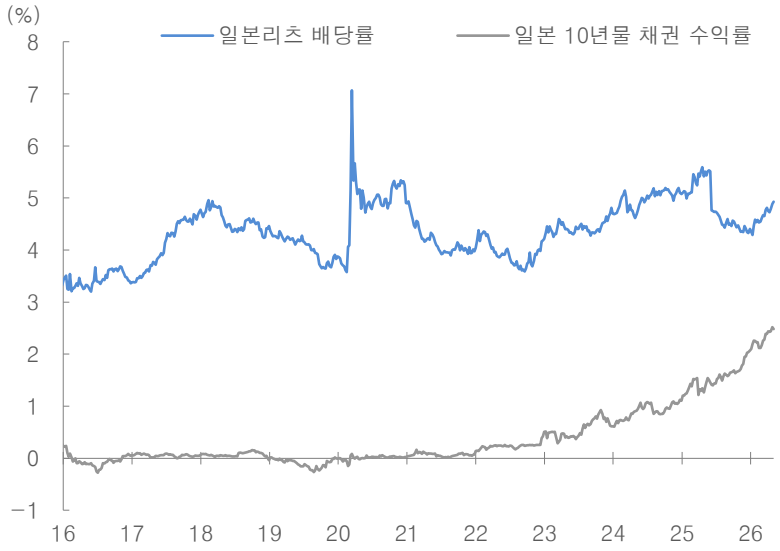
자료: Quantiwise, 대신증권 Research Center

일본 리츠 주간 배당성과

배당수익률과 함께 본업 회복력에 주목할 시점

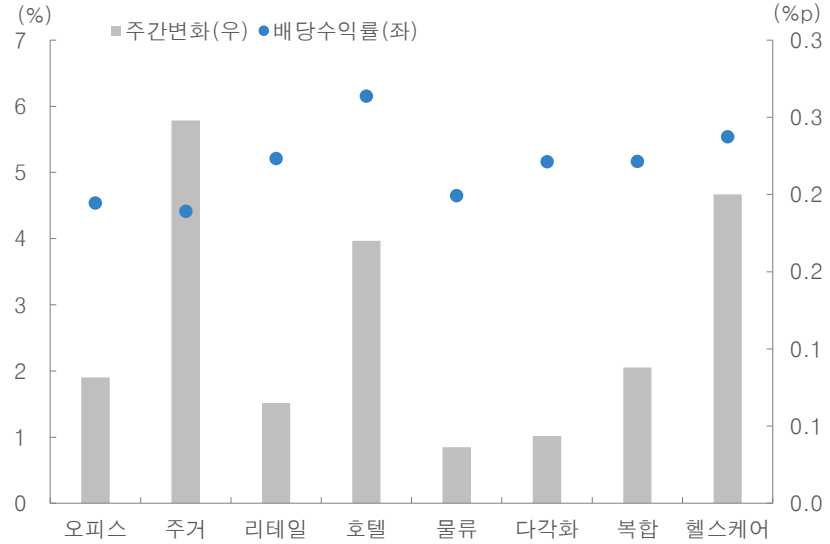
- 5/8 기준, J-REITs 평균 배당수익률 4.9% vs 10년물 국채 금리 수익률 2.5%
- 섹터별 배당수익률은 호텔 6.2%, 헬스케어 5.5%, 리테일 5.2%, 오피스 4.5%, 물류 4.7%, 주거 4.4% 기록
- 배당수익률 상승은 분배금 증액보다 가격 조정 영향이 크며, 5월 1주차 J-REITs 시가총액은 16.35조엔 → 16.21조엔, 약 -0.9% 감소
- 고배당 섹터는 금리 부담에도 yield 매력은 유지되나, 분배금 지속 가능성 중심의 선별 필요

J-REITs 배당수익률 vs 10년물 금리



자료: Bloomberg, 대신증권 Research Center

J-REITs 섹터별 배당수익률 주간변화



자료: Japan REIT, 대신증권 Research Center

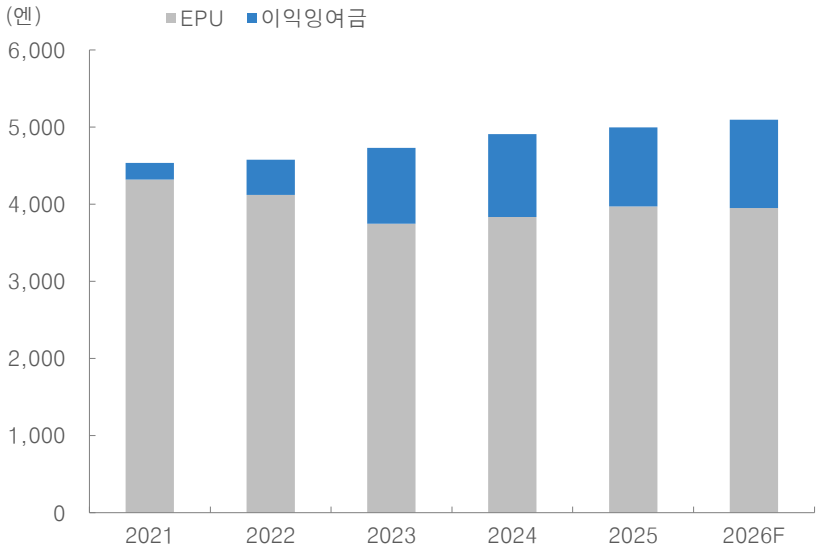
재팬 리얼에스테이트(8952)

배당의 하방이 탄탄한 오피스 리츠

- 재팬 리얼에스테이트(JRE)는 2001년 상장한 일본 대표 오피스 리츠로, 도쿄 주요 5구 비중이 68.1%에 달하는 핵심 입지 중심 포트폴리오를 보유
- 특정 임차인 의존도가 낮은 멀티테넌트 구조와 고르게 분포된 임대차 만기로 경기 변동 대응력이 높고, 오피스 임대료 회복기 수혜 기대
- 결산월은 3, 9월로 반기배당을 실시. 2026F 예상 연간 DPS는 5,097엔, 배당수익률 4.3%

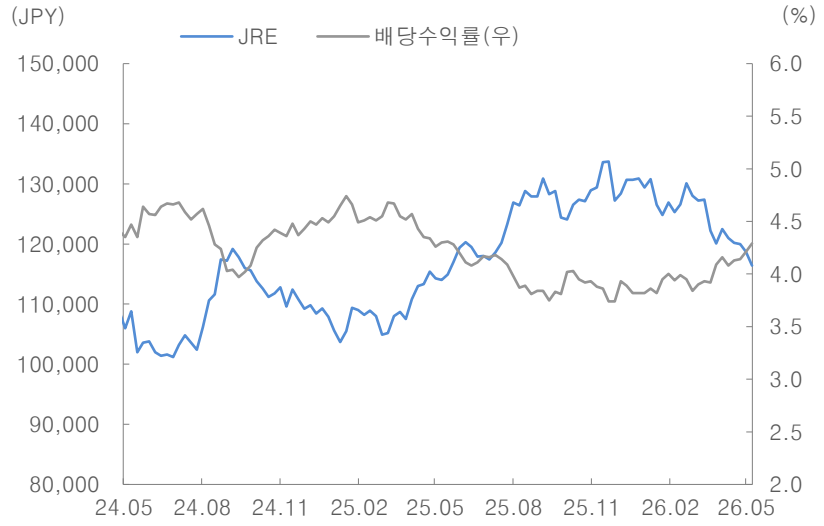
주가 (엔)	배당 26(%)	EPU 26(엔)	DPU 26(엔)	시가총액 (십억엔)	P/NAV 12MF(배)	결산월 반기
116,400	4.3	3,950	5,097	847.8	0.95	3월, 9월

주당배당금(DPU) 상세 및 전망



주: 전망치는 회사 가이던스 기준
주2: EPU(Earnings Per Unit) 주당순이익, 이익잉여금 –
자료: Japan Real Estate, 대신증권 Research Center

주가 및 배당수익률



자료: Quantiwise, 대신증권 Research Center

Compliance Notice

- 금융투자업규정 4-20조 1항5호사목에 따라 작성일 현재 사전고지와 관련한 사항이 없으며, 당사의 금융투자분석사는 자료작성일 현재 본 자료에 관련하여 재산적 이해관계가 없습니다. 당사의 금융투자분석사는 본 자료의 작성과 관련하여 외부 부당한 압력이나 간섭을 받지 않고 본인의 의견을 정확하게 반영하였습니다. (작성자: Research Center)
- 본 자료는 투자자들의 투자판단에 참고가 되는 정보제공을 목적으로 배포되는 자료입니다. 본 자료에 수록된 내용은 당사 Research Center의 추정치로서 오차가 발생할 수 있으며 정확성이나 완벽성은 보장하지 않습니다. 본 자료를 이용하시는 분은 동 자료와 관련한 투자의 최종 결정은 자신의 판단으로 하시기 바랍니다.