

【表紙】

【提出書類】 変更報告書No1
【根拠条文】 法第27条の25第1項
【提出先】 東海財務局長
【氏名又は名称】 中山 耕一
【住所又は本店所在地】 愛知県名古屋市中区
【報告義務発生日】 2026年1月13日
【提出日】 2026年1月20日
【提出者及び共同保有者の総数（名）】 2
【提出形態】 連名
【変更報告書提出事由】 単体株券等保有割合の1%以上の減少、共同保有者の追加

第1【発行者に関する事項】

発行者の名称	中山不動産株式会社
証券コード	5531
上場・店頭の別	上場
上場金融商品取引所	東京証券取引所

第2【提出者に関する事項】

1【提出者(大量保有者)/1】

(1)【提出者の概要】

【提出者(大量保有者)】

個人・法人の別	個人
氏名又は名称	中山耕一
住所又は本店所在地	愛知県名古屋市中区
旧氏名又は名称	
旧住所又は本店所在地	

【個人の場合】

生年月日	1977年11月21日
職業	代表取締役
勤務先名称	中山不動産株式会社
勤務先住所	愛知県名古屋市中区大須四丁目11番5号Z'sビル9F

【法人の場合】

設立年月日	
代表者氏名	
代表者役職	
事業内容	

【事務上の連絡先】

事務上の連絡先及び担当者名	中山不動産株式会社 野田直希
電話番号	052-252-5336

(2)【保有目的】

発行会社の創業者であり、安定株主として長期保有を目的として保有しています。

(3)【重要提案行為等】

該当事項なし

(4) 【上記提出者の保有株券等の内訳】

【保有株券等の数】

	法第27条の23 第3項本文	法第27条の23 第3項第1号	法第27条の23 第3項第2号
株券又は投資証券等(株・口)	99,500		
新株予約権証券又は新投資口予約権証券等(株・口)	A	-	H
新株予約権付社債券(株)	B	-	I
対象有価証券カバードワラント	C		J
株券預託証券			
株券関連預託証券	D		K
株券信託受益証券			
株券関連信託受益証券	E		L
対象有価証券償還社債	F		M
他社株等転換株券	G		N
合計(株・口)	0 99,500	P	Q
信用取引により譲渡したことにより控除する株券等の数	R		
共同保有者間で引渡請求権等の権利が存在するものとして控除する株券等の数	S		
保有株券等の数(総数) (0+P+Q-R-S)	T		99,500
保有潜在株券等の数 (A+B+C+D+E+F+G+H+I+J+K+L+M+N)	U		

【株券等保有割合】

発行済株式等総数(株・口) (2026年1月13日現在)	V	200,000
上記提出者の株券等保有割合(%) (T / (U+V) × 100)		49.75
直前の報告書に記載された 株券等保有割合(%)		99.75

(5) 【当該株券等の発行者の発行する株券等に関する最近60日間の取得又は処分の状況】

年月日	株券等の種類	数量	割合	市場内外取引の別	取得又は処分の別	単価
2026年1月13日	普通株式	100,000	50	市場外	処分	1325

(6) 【当該株券等に関する担保契約等重要な契約】

該当事項なし

(7) 【保有株券等の取得資金】

【取得資金の内訳】

自己資金額 (W) (千円)	498
借入金額計 (X) (千円)	0
その他金額計 (Y) (千円)	0
上記 (Y) の内訳	令和5年1月31日 株式分割 (1:2,000) により39,980株取得。 令和5年4月26日 株式譲渡により100株処分。 令和7年11月8日 株式分割 (1:5) により159,600株取得。 令和8年1月13日 株式譲渡により100,000株処分。
取得資金合計 (千円) (W+X+Y)	498

【借入金の内訳】

名称(支店名)	業種	代表者氏名	所在地	借入目的	金額(千円)

【借入先の名称等】

名称(支店名)	代表者氏名	所在地

2 【提出者(大量保有者)/2】

(1) 【提出者の概要】

【提出者(大量保有者)】

個人・法人の別	法人
氏名又は名称	S&K株式会社
住所又は本店所在地	愛知県名古屋市中区千代田三丁目18番6号 アイビル5F
旧氏名又は名称	
旧住所又は本店所在地	

【個人の場合】

生年月日	
職業	
勤務先名称	
勤務先住所	

【法人の場合】

設立年月日	2025年11月18日
代表者氏名	中山耕一
代表者役職	代表取締役
事業内容	資産管理会社

【事務上の連絡先】

事務上の連絡先及び担当者名	中山不動産株式会社 野田 直希
電話番号	090-9024-2291

(2) 【保有目的】

資産管理（グループ資産の管理・保全）及び安定株主として長期保有を目的としております。

(3) 【重要提案行為等】

該当事項なし

(4) 【上記提出者の保有株券等の内訳】

【保有株券等の数】

	法第27条の23 第3項本文	法第27条の23 第3項第1号	法第27条の23 第3項第2号
株券又は投資証券等（株・口）	100,000		
新株予約権証券又は新投資口予約権証券等（株・口）	A	-	H
新株予約権付社債券（株）	B	-	I
対象有価証券カバードワラント	C		J
株券預託証券			
株券関連預託証券	D		K
株券信託受益証券			
株券関連信託受益証券	E		L
対象有価証券償還社債	F		M
他社株等転換株券	G		N
合計（株・口）	0 100,000	P	Q
信用取引により譲渡したことにより控除する株券等の数	R		
共同保有者間で引渡請求権等の権利が存在するものとして控除する株券等の数	S		
保有株券等の数（総数） (0+P+Q-R-S)	T		100,000
保有潜在株券等の数 (A+B+C+D+E+F+G+H+I+J+K+L+M+N)	U		

【株券等保有割合】

発行済株式等総数（株・口） (2026年1月13日現在)	V	200,000
上記提出者の株券等保有割合（%） (T / (U+V) × 100)		50

直前の報告書に記載された 株券等保有割合(%)	0
----------------------------	---

(5) 【当該株券等の発行者の発行する株券等に関する最近60日間の取得又は処分の状況】

年月日	株券等の種類	数量	割合	市場内外取引の別	取得又は処分の別	単価
2026年1月13日	普通株式	100,000	50	市場外	取得	1325

(6) 【当該株券等に関する担保契約等重要な契約】

該当事項なし

(7) 【保有株券等の取得資金】

【取得資金の内訳】

自己資金額(W)(千円)	132,500
借入金額計(X)(千円)	
その他金額計(Y)(千円)	
上記(Y)の内訳	
取得資金合計(千円)(W+X+Y)	

【借入金の内訳】

名称(支店名)	業種	代表者氏名	所在地	借入目的	金額(千円)

【借入先の名称等】

名称(支店名)	代表者氏名	所在地

第3【共同保有者に関する事項】

該当事項なし

第4【提出者及び共同保有者に関する総括表】

1【提出者及び共同保有者】

- (1) 中山耕一
- (2) S&K株式会社

2【上記提出者及び共同保有者の保有株券等の内訳】

(1)【保有株券等の数】

	法第27条の23 第3項本文	法第27条の23 第3項第1号	法第27条の23 第3項第2号
株券又は投資証券等(株・口)	199,500		
新株予約権証券又は新投資口予約権証券等 (株・口)	A	-	H
新株予約権付社債券(株)	B	-	I

対象有価証券カバードワント	C		J
株券預託証券			
株券関連預託証券	D		K
株券信託受益証券			
株券関連信託受益証券	E		L
対象有価証券償還社債	F		M
他社株等転換株券	G		N
合計(株・口)	O 199,500	P	Q
信用取引により譲渡したことにより控除する株券等の数	R		
共同保有者間で引渡請求権等の権利が存在するものとして控除する株券等の数	S		
保有株券等の数(総数) (O+P+Q-R-S)	T		199,500
保有潜在株券等の数 (A+B+C+D+E+F+G+H+I+J+K+L+M+N)	U		

(2) 【株券等保有割合】

発行済株式等総数(株・口) (2026年1月13日現在)	V	200,000
上記提出者の株券等保有割合(%) (T/(U+V) × 100)		99.75
直前の報告書に記載された 株券等保有割合(%)		99.75

(3) 【共同保有における株券等保有割合の内訳】

提出者及び共同保有者名	保有株券等の数(総数) (株・口)	株券等保有割合(%)
中山耕一	99,500	49.75
S&K株式会社	100,000	50
合計	199,500	99.75