

【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)	O 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) (O+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	<p>令和5年1月31日 株式分割 (1 : 2,000) により39,980株取得。</p> <p>令和5年4月26日 株式譲渡により100株処分。</p> <p>令和7年11月8日 株式分割 (1 : 5) により159,600株取得。</p> <p>令和8年1月13日 株式譲渡により100,000株処分。</p>
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）	O 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） （O+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）	O	199,500	P
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